



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

Hamburg, 06.11.2018

Öffentliche Bekanntmachung

einer Sitzung des Planungsausschusses
am Dienstag den 13.11.2018 um 18:00 Uhr

Raum: Bürgersaal Wandsbek, Am Alten Posthaus 4, 22041 Hamburg

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Anliegen der Bürgerinnen und Bürger und Öffentliche Fragestunde 1. Teil
3. Genehmigung der Niederschrift
4. Referentenvorträge
5. Bebauungsplanverfahren
- 5.1. Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 - Stapelfelder Straße
- Zustimmung zur Feststellung
6. Sonstige Planungen und Vorhaben
- 6.1. Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2019
- Ergebnis der Behördenabstimmung
- 6.2. Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek
- Abschlussbericht des Gutachters
- 6.2.1. Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek
- Unterrichtung über die eingegangenen Stellungnahmen
- 6.3. Mitteilung an den Senat über mangelnde Stellplätze in Wohnungsbauanträgen
im Kerngebiet Wandsbek und Forderung nach Wiedereinführung der
Stellplatzverordnung
Antrag der CDU-Fraktion
- 6.4. Keine weitere Bebauung der Hummelsbüttler Feldmark
Antrag der CDU-Fraktion, angemeldet zur Debatte von der CDU-Fraktion

- 6.5. Antrag auf Erlass zur Einleitung eines Verordnungsverfahrens einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung für den alten Ortskern von Sasel
Eingabe
7. Verschiedenes
8. Feststellung der jugendhilferelevanten Themen zur Überweisung in den Jugendhilfeausschuss
9. Feststellung der umweltrelevanten Themen zur Überweisung in den Ausschuss für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
10. Anliegen der Bürgerinnen und Bürger und Öffentliche Fragestunde 2. Teil



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen–Nr.: 20-6615 Datum: 05.11.2018 Status: öffentlich
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

**Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 - Stapelfelder Straße
 - Zustimmung zur Feststellung**

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Für den Bereich südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes am Merkurring in Rahlstedt und im Bereich des angrenzenden Gebietes in der Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gemeinsame gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden. Der Nordosten Hamburgs und das angrenzende Gebiet des Kreises Stormarn beiderseits der Bundesautobahn A1 bilden einen attraktiven und sehr dynamischen Wirtschaftsraum, in dem seit Jahren Gewerbeflächen nachgefragt werden.

Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebots sowie der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt und den angrenzenden Gemeinden im Kreis Stormarn wurde 2015 ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Aufgabe dieser Untersuchung war u. a., Umfang und Lage der möglichen Gewerbegebiete sowie deren Vereinbarkeit mit den Kriterien der Landschafts-, Stadt- und Verkehrsverträglichkeit zu klären. Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sehen die Gutachter u. a. im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebiets von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld.

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

Maßnahmenflächen vorgesehen. Auf Stapelfelder Gemeindegebiet erfolgt die Festsetzung u.a. weiterer Gewerbegebietsflächen in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren.

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

Die für die Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum einer privaten Grundeigentümerin, der VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co. KG.

Mit dieser wurde als Planungsbegünstigte am 21.06.2018 ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Gewerbegebiets sowie der damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen. Die für den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Planungsbegünstigten, oder sind hierfür langfristig angepachtet. Einzelne Flächen in der Gemeinde Stapelfeld sowie ein Fläche im Plangebiet sind vor Feststellung des Bebauungsplans von dieser noch zu erwerben. Eine weitere für den Ausgleich vorgesehen Fläche verbleibt im Vermögen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, die Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich gesichert.

Zur Herstellung der Erschließung für das Gewerbegebiet wurde mit der Planungsbegünstigten ein separater öffentlich-rechtlicher Vertrag am 12.07.2018 geschlossen.

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

2. Kommunalpolitische Aspekte

Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahlen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg sowie der Metropolregion gefördert werden.

Dabei verteilt sich der rechnerische Gewerbeflächenbedarf gemäß der im Jahr 2010 aufgestellten „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg“ zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teile der Metropolregion, der größten Flächenbedarf entstehe danach in Hamburg selbst mit etwa 335 ha bis 2025.

Bis 2012 konnte die bei der damaligen HWF (Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH) aufgelaufene Nachfrage nach städtischen Grundstücken in Hamburg zumeist durch ein entsprechendes Flächenangebot bedient werden. Seit 2013 übersteigt die Nachfrage das Flächenangebot. Auch bei privaten Gewerbegrundstücken verknappt sich das Angebot massiv. Jedoch lassen sich auch viele private Flächen wegen überhöhter Kaufpreiserwartungen nicht umsetzen. So ist weiterhin erforderlich, dass man insbesondere im Kern der Metropolregion durch Entwicklung neuer Gewerbeflächen angebotsfähig bleibt, um Unternehmen möglichst wohnortnah innerhalb Hamburgs zu halten oder neu anzusiedeln.

Die Anzahl an derzeit verfügbaren städtischen Flächen, deren Vergabe unter Maßgaben der Wirtschaftsförderung steuerbar wäre, ist gering. Im Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk

Wandsbek aus dem Jahr 2012 wurden noch 19,4 ha kurz- bis mittelfristig (bis max. 2015) verfügbare unbebaute Gewerbe- und Industriefläche bilanziert. Auf Basis der Bestandserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes in 2018 ist dieses Angebot seither auf rd. 15,5 ha zurückgegangen.

Durch den Senatsbeschluss vom 11.01.2016 wurde das Bezirksamt angewiesen, das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bezirksversammlung zügig durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.

Zur Umsetzung der länderübergreifenden Gewerbegebietsentwicklung wurde am 13.11.2017 eine Absichtserklärung (Letter of Intent) zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Land Schleswig-Holstein, dem Kreis Stormarn und der Gemeinde Stapelfeld geschlossen.

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

Das bezirkliche Reitwegekonzept wird im Bebauungsplan-Entwurf insoweit berücksichtigt, dass entlang des Kösterrodenweges zusätzliche Flächen zur Anlage eines neuen qualifizierten Reitweges gesichert werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurde mit der Planungsbegünstigten vereinbart, dass die Entwurfsplanung für die vorgesehenen privaten Grünflächen sowie die Planungen für sämtliche Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet sowie auf den planextern zugeordneten Flächen in den schleswig-holsteinischen Gemeinden Stapelfeld, Schiphorst und Henstedt-Ulzburg (siehe Anlagen 3 und 4) durch das Bezirksamt mit zwei Naturschutzverbänden und der Behörde für Umwelt und Energie abgestimmt wird. In ihren Stellungnahmen weisen beide für eine Abstimmung angeschriebenen Naturschutzverbände daraufhin, dass sie keine Zuständigkeit für eine Abstimmung bei sich sehen bzw. hierfür keine Kapazitäten hätten; (siehe Anlage 5). Der städtebauliche Vertrag wird vor Feststellung des Bebauungsplans um die vorliegenden und von der Behörde für Umwelt und Energie bestätigten Planungen für die oben genannten Flächen ergänzt. Diese sind im Weiteren von der Planungsbegünstigten entsprechend umzusetzen, zusätzliche Regelungsinhalte ergeben sich hierdurch nicht.

3. Planungsdaten

Einleitungsbeschluss durch den Planungsausschuss	12.04.2016
Öffentliche Plandiskussion	13.06.2016
Beschluss des Planungsausschuss über die Fortführung des Verfahrens	05.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	01.12.2017
Arbeitskreis I (Behördenbeteiligung)	23.03.2018
Öffentliche Auslegung	09.07 - 20.08.2018
Arbeitskreis II (Behördenbeteiligung)	26.10.2018

4. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 174 Stellungnahmen eingegangen, davon waren 111 Stellungnahmen gleichlautend mit anderen Stellungnahmen. Von den 174 Stellungnahmen sind 8 Stellungnahmen verspätet eingegangen, sollen aber dennoch als Abwägungsmaterial in das weitere Verfahren aufgenommen worden

Der Arbeitskreis II (Behördenbeteiligung nach öffentlicher Auslegung) hat am 26.10.2018 dem Bebauungsplanentwurf und den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlage 2) zugestimmt. Es haben sich aus Sicht der Verwaltung keine Aspekte ergeben, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.

Während der öffentlichen Auslegung hat die Behörde für Umwelt und Energie einen Bericht vom 04.07.2018 zur historischen Recherche für die Altlastenverdachtsfläche Kösterrodenweg, Bachstücken AHKF-Nr. 7840-006/00 vorgelegt. Hieraus ergeben sich keine Aspekte, die zu eine Änderung der Planung führen. Die Fläche wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch die Fachbehörde weiter untersucht. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurde entsprechend ergänzt. Die Altlastenverdachtsfläche wird im Bebauungsplan mit einer Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen die belastet sind, gekennzeichnet.

5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sowie Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung für Teile des Plangebietes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und der überörtlichen Landschaftsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ anstelle von „Grünflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die „Gewerblichen Bauflächen“ grenzen im Süden - getrennt durch die Stapelfelder Straße - und im Osten – getrennt durch einen schmalen Grünzug - an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring. Parallel zur Stapelfelder Straße und zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein werden Grünflächen dargestellt, um bestehende Grünverbindungen zu sichern. Mit diesen Grünverbindungen ist ein weiterer Grünzug verbunden, der entlang der östlichen Seite des bestehenden Gewerbegebiets Merkurpark von der Stapelfelder Straße bis zur Sieker Landstraße verläuft.

Im Bereich der hamburgischen Teilfläche des künftigen Gewerbegebietes Minervapark zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark und der Landesgrenze stellt der Flächennutzungsplan bisher „Grünflächen“ dar. Im Rahmen des interkommunalen Konzeptes wurde verabredet, auf diese bisher vorgesehene breite Grün- und Biotopverbindung zwischen Naturschutzgebiet Höltigbaum im Norden und der Rahlstedter Feldmark im Süden zugunsten einer ausreichend breiten Biotopverbindung am Ostrand des geplanten Gewerbegebietes auf Schleswig-Holsteiner Seite zu verzichten. Mit der Verschiebung der Grün- und Biotopverbindung nach Osten soll zudem das neue Gewerbegebiet als kompaktes Gewerbegebiet mit einer flächensparenden Erschließung ermöglicht werden.

Das Landschaftsprogramm stellt künftig die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ dar. Im Bereich an der Sieker Landstraße wird die Darstellung der neuen Gewerbeflächen bis zur Landesgrenze gezogen, um die beabsichtigte, gemeinsame, länderübergreifende Gewerbegebietsplanung zu ermöglichen. Die Darstellung der Milieuübergreifenden Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ entfällt im Bereich der neuen Gewerbebedarstellung. Die Landschaftsachse wird an die südliche bzw. nördliche Grenze der Gewerbefläche verschoben. Als milieuübergreifende Funktion werden grüne Wegeverbindungen zwischen den Gewerbegebieten sowie südlich davon zur Stellau- dargestellt.

Das Plangebiet unterliegt fast vollständig der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Da die Entwicklung von Gewerbeflächen mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht vereinbar ist, muss die Verordnung durch die zuständige Behörde für Umwelt und Energie vor Feststellung des Bebauungsplans geändert werden.

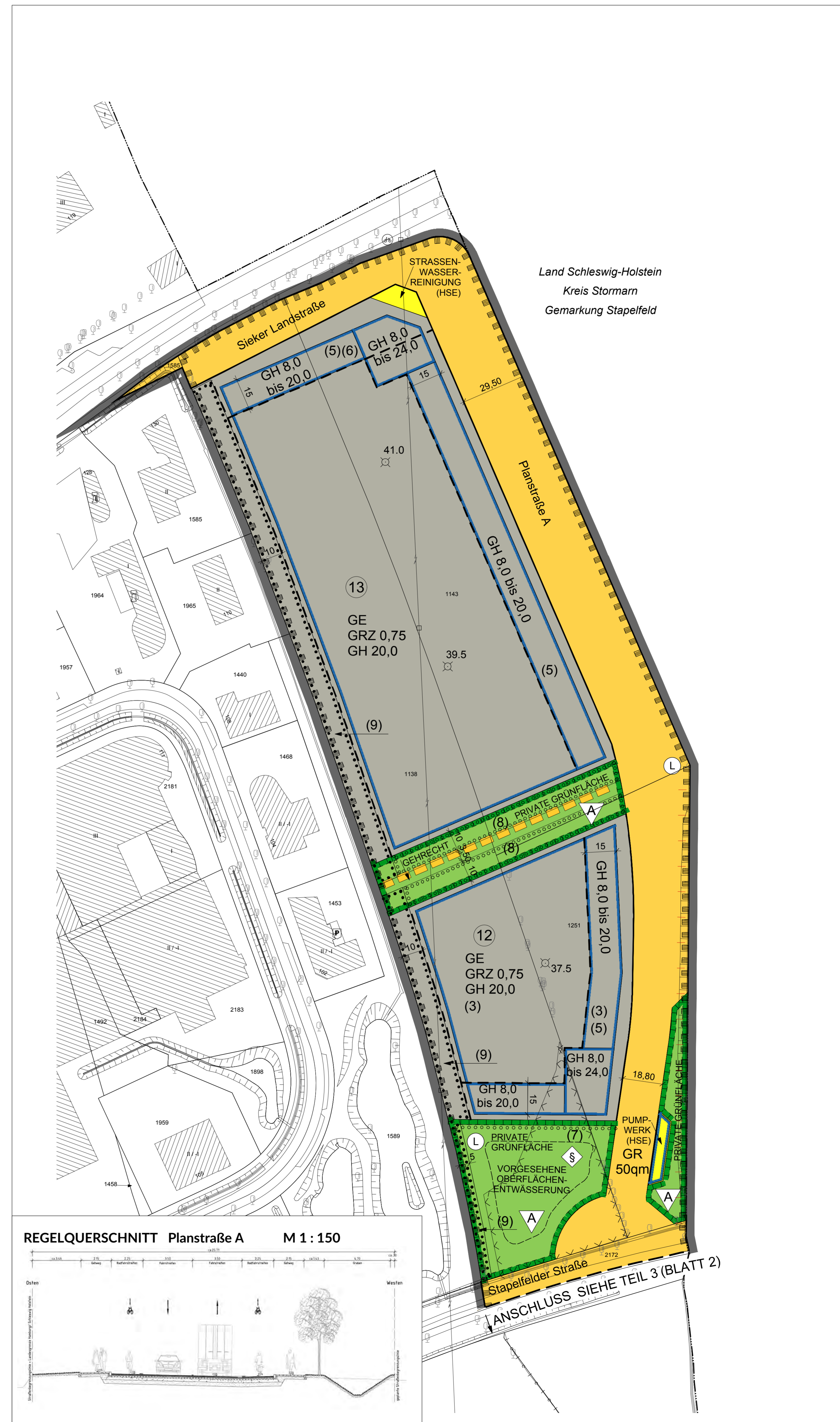
Petition/Beschluss:

Der Planungsausschuss wird gebeten,

- von der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms Kenntnis zu nehmen und
- um Zustimmung zur Feststellung des Bebauungsplanentwurfs und um eine positive Beschlussempfehlung für die Bezirksversammlung

Anlage/n:

1. Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131
(Planzeichnung, Verordnungstext, Begründung)
2. Abwägung der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung
3. Entwurfsplanung für die vorgesehenen privaten Grünflächen
4. Planungen für sämtliche Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet sowie planextern
5. Stellungnahmen der Naturschutzverbände zu den Anlagen 3 und 4
6. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung F 09/16
7. Entwurf der Landschaftsprogramm-Änderung L 08/16

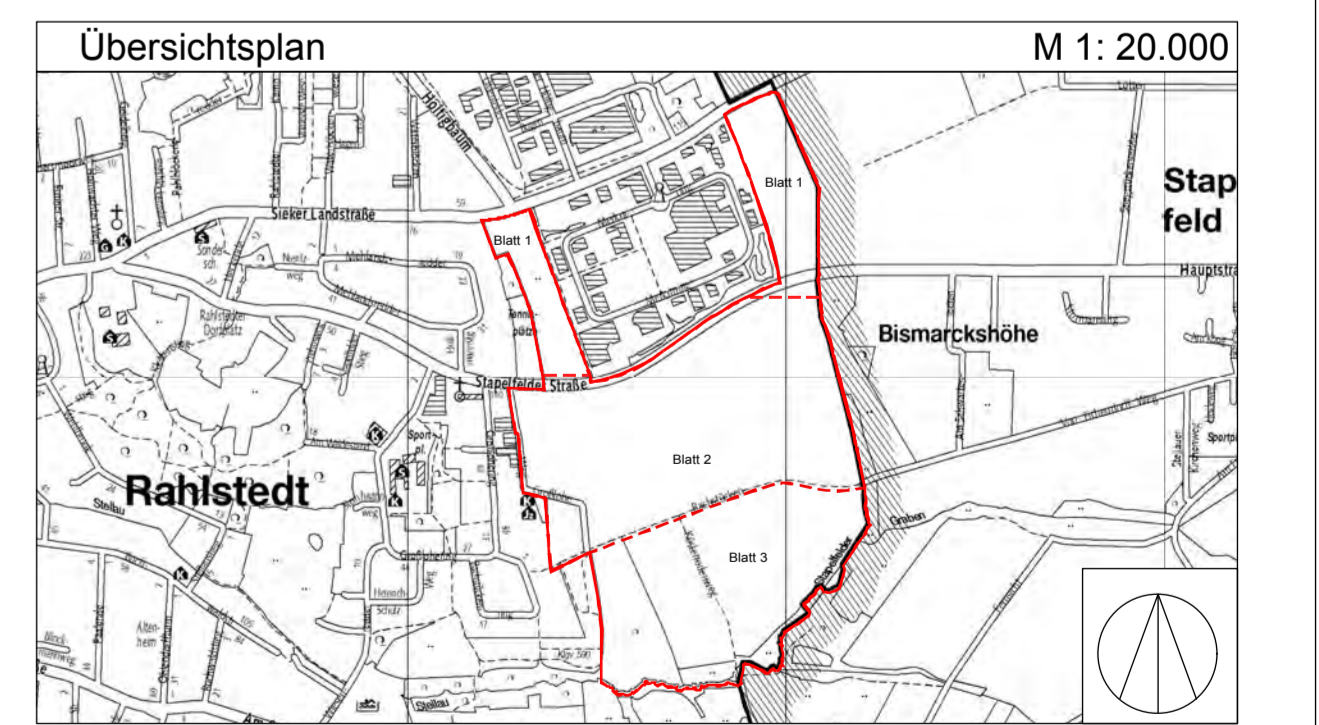


- ### Bebauungsplan Rahlstedt 131 Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - GE Gewerbegebiet
 - GRZ 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - GR 400 qm Grundfläche, als Höchstmaß
 - z.B. GH 20,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - z.B. GH 8,0 bis 20,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Geländehöhe über NHN
 - Mit Leitungsrechten / Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Mit Gehrechten zu belastende Fläche
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
 - Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
 - Private Grünfläche
 - extensive Grünlandfläche
 - Eigenentwicklungsflächen
 - Pflegemahdfläche
 - Anlage von Uferandstreifen
 - sonstige Abgrenzung
 - z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

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

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

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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan-Entwurf
Rahlstedt 131 - TEIL 1 und 2

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Stand: 02.11.2018



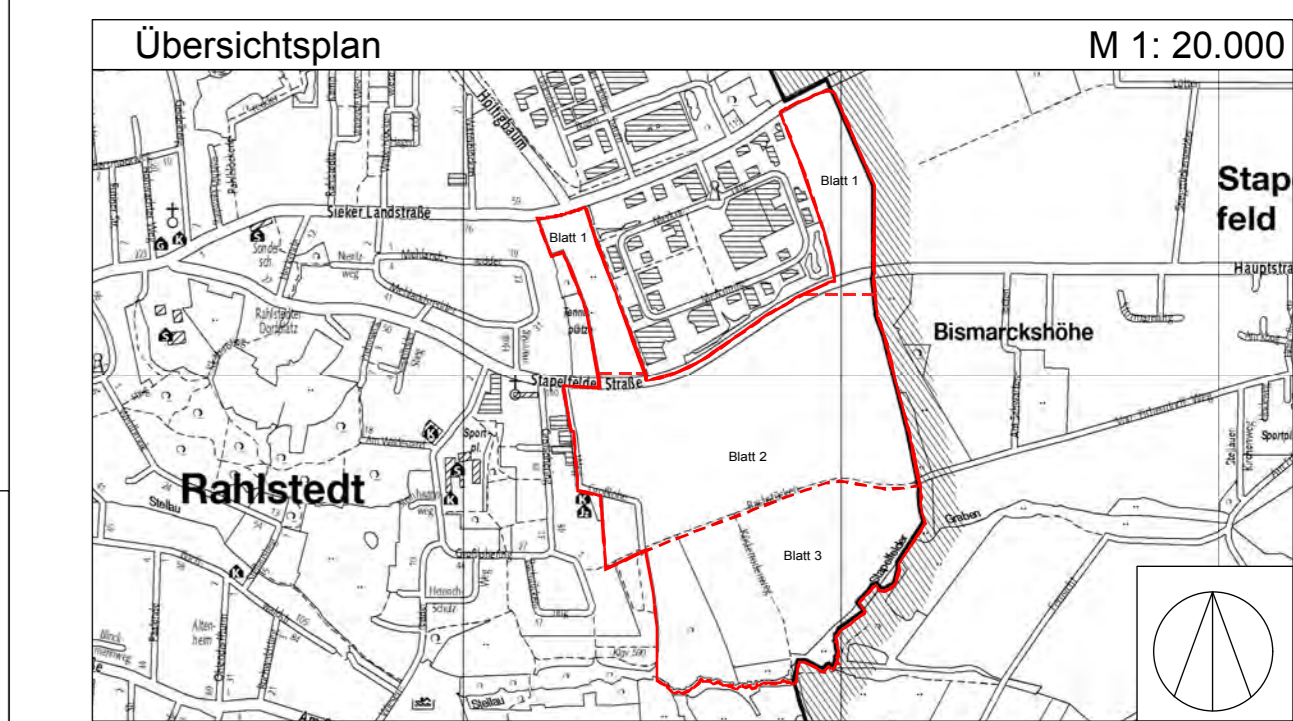
Bebauungsplan Rahlstedt 131

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

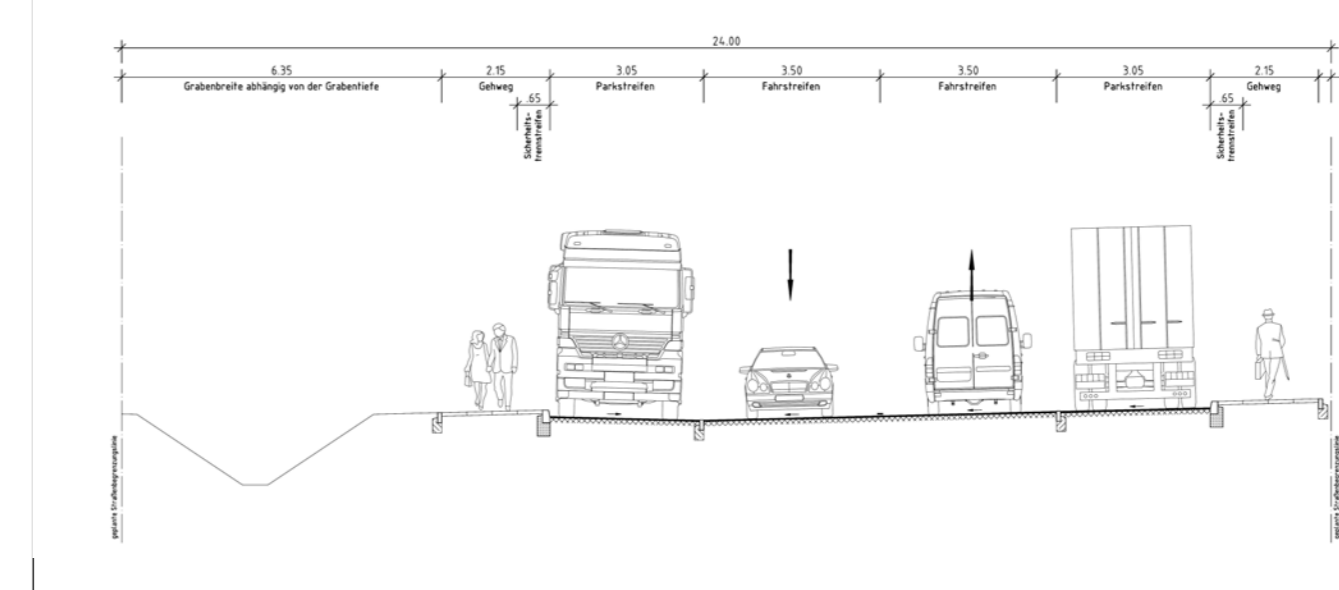
- Nachrichtliche Übernahme**
- Wasserfläche
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
 - Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

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

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



REGELQUERSCHNITT Planstraße B M 1 : 150
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan-Entwurf
Rahlstedt 131 - TEIL 3

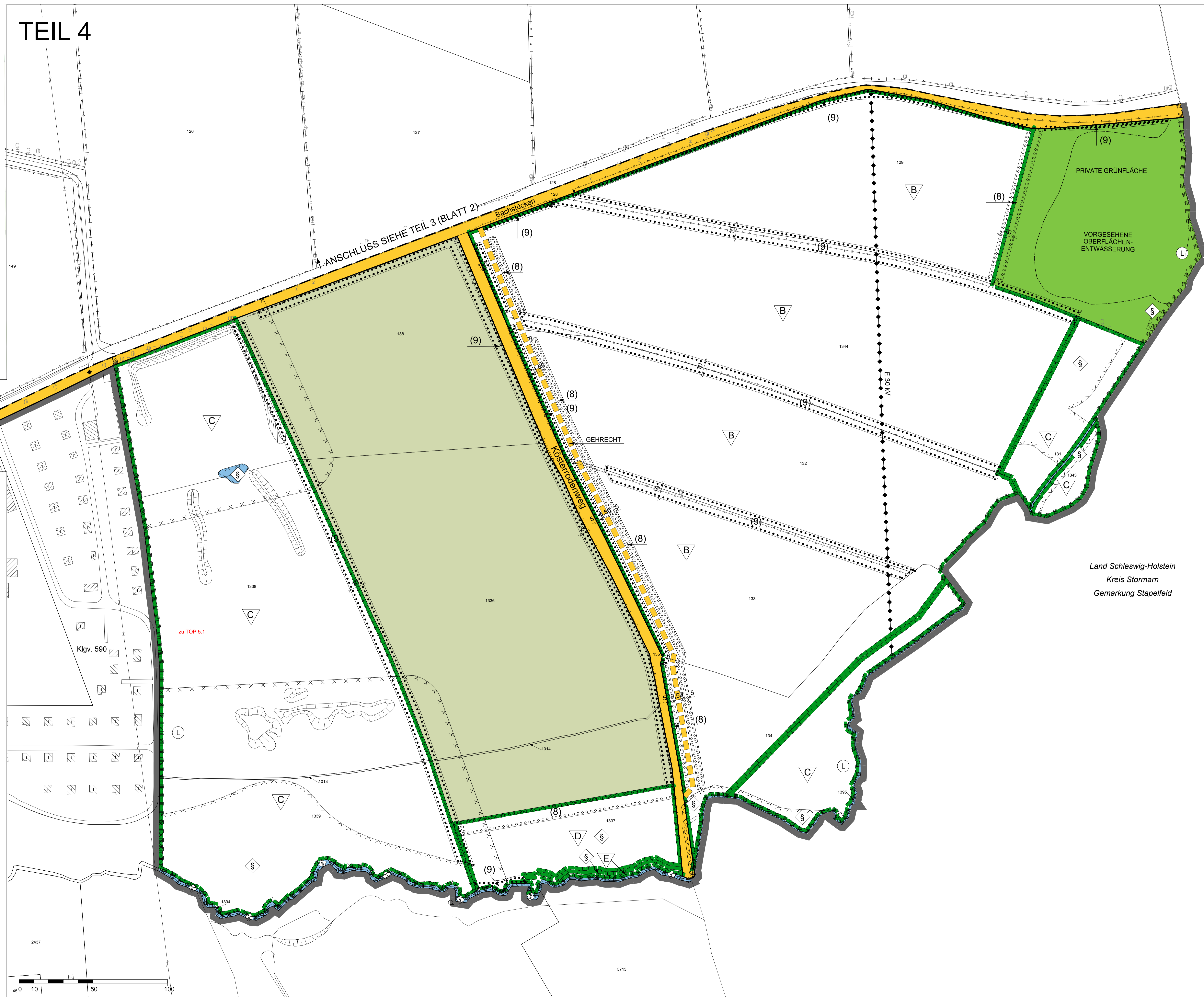
Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Stand: 02.11.2018

BLATT 3

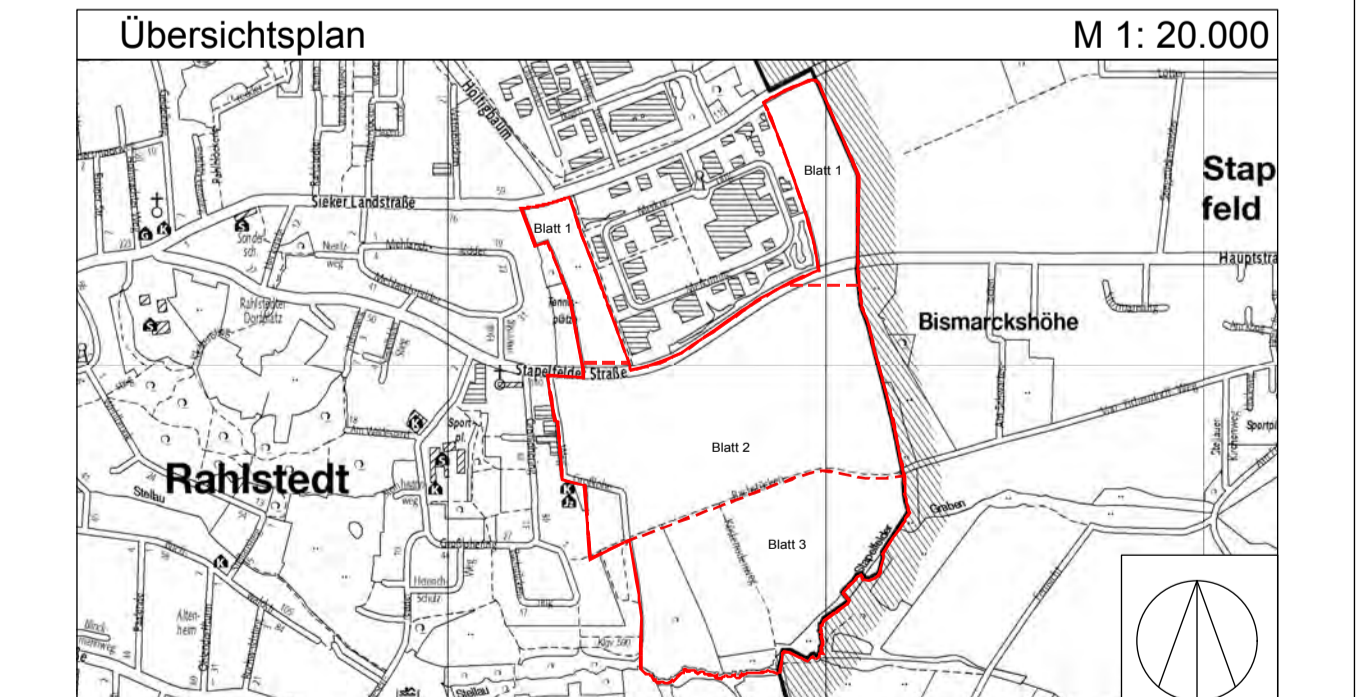
TEIL 4



- ### Bebauungsplan Rahlstedt 131 Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - GE Gewerbegebiet
 - GRZ 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - GR 400 qm Grundfläche, als Höchstmaß
 - z.B. GH 20,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - z.B. GH 8,0 bis 20,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Geländehöhe über NHN
 - Mit Leitungsrechten / Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Mit Gehrechten zu belastende Fläche
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Grünfläche
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
 - Private Grünfläche
 - extensive Grünlandfläche
 - Eigententwicklungsflächen
 - Pflegemahdfläche
 - Anlage von Uferandstreifen
 - sonstige Abgrenzung
 - z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- ### Nachrichtliche Übernahme
- Wasserfläche
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
 - Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)
- ### Kennzeichnungen
- Vorhandene oberirdische Leitung
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - z.B. (1) Ordnungsnummer
 - Vorhandene Gebäude

Land Schleswig-Holstein
Kreis Stormarn
Gemarkung Stapelfeld

Maßgebend ist die BauNVO 2017 in der Fassung vom 21. November 2017 (BauNVO 1 S. 3787). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2017.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 - TEIL 4

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Stand: 02.11.2018

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Stand: 02 November 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 Flurstückes 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 Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden 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.

Begründung zum

Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Stand: 02.11.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz.....	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht	6
3.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope.....	7
3.2.6	Landschaftsschutzgebiete.....	7
3.2.7	Baumschutz.....	7
3.2.8	Wasserschutz.....	7
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	8
3.3.1	Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne	8
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand.....	12
4	Umweltbericht	13
4.1	Vorbemerkungen.....	13
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	13
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben.....	14
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	14
4.1.4	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	14
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	18
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	20
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	20
4.2.2	Schutzgut Klima	24
4.2.3	Schutzgut Wasser	26
4.2.4	Schutzgut Boden.....	28
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	30
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	32
4.2.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter.....	38

4.3	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen.....	39
4.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	39
4.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	40
4.4	Zusätzliche Angaben.....	42
4.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	42
4.4.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	42
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	42
5	Planinhalt und Abwägung.....	43
5.1	Gewerbegebiete.....	47
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	47
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	51
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	52
5.2	Verkehr.....	53
5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	57
5.4	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	58
5.5	Fläche für die Abwasserbeseitigung.....	58
5.6	Versorgung.....	59
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....	59
5.8	Technischer Umweltschutz.....	60
5.9	Oberflächenentwässerung.....	65
5.10	Grünflächen.....	67
5.11	Flächen für Landwirtschaft.....	68
5.12	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	69
5.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	76
5.14	Kennzeichnungen.....	77
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	78
7	Aufhebung bestehender Pläne.....	78
8	Flächen- und Kostenangaben.....	78
8.1	Flächenangaben.....	78
8.2	Kostenangaben.....	78

Anlage 1: Lage der Ausgleichsflächen

1 Anlass der Planung

Für den Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek an der Grenze zur Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Festsetzung von neuen Gewerbegebieten sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden.

Der Nordosten Hamburgs und das angrenzende Gebiet des Kreises Stormarn beiderseits der Bundesautobahn (BAB) A1 bilden einen attraktiven und sehr dynamischen Wirtschaftsraum, in dem seit Jahren Gewerbeflächen nachgefragt werden. Anders als der Kreis Stormarn, der seit Jahren eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik insbesondere in unmittelbarer Nähe der BAB A1 betreibt, können angrenzend im Bezirk Wandsbek kaum neue Gewerbeflächen angeboten werden. Hier existieren mittel- und langfristige nur noch geringe Gewerbeflächenpotentiale, die zumeist kleinteilig strukturiert sind. Auch wenn das Augenmerk in Hamburg verstärkt auf Bestandsentwicklung und Wiedernutzung gewerblicher Bauflächen ausgerichtet ist, ist es dennoch erforderlich, in diesem Stadtraum durch Entwicklung neuer Gewerbeflächen angebotsfähig zu bleiben, um Unternehmen in der Freien und Hansestadt zu halten oder neu anzusiedeln.

Bereits das Gewerbeflächenkonzept Wandsbek aus 2012 zeigt auf, dass anders als in Bezirken mit großen noch unerschlossenen Flächenpotentialen der Bezirk Wandsbek hinsichtlich seiner Gewerbeflächen und Potentiale überwiegend kleinteilig und heterogen strukturiert ist und die bestehenden Gewerbegebiete größtenteils vielfältig belegt und nicht erweiterbar sind. Die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen könne daher nur durch die Ausweisung neuer Flächen – zum Beispiel südlich der Stapelfeder Straße erreicht werden. Hier könne der Bezirk aufgrund seiner geographischen Lage von einer Zusammenarbeit mit den schleswig-holsteinischen Nachbargemeinden mit Blick auf mögliche gemeinsame Gewerbestandorte profitieren.

Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebots sowie der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt und den angrenzenden Gemeinden Stapelfeld und Barsbüttel im Kreis Stormarn wurde daraufhin ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet¹. Aufgabe dieser Untersuchung war u. a., Umfang und Lage der möglichen Gewerbegebiete sowie deren Vereinbarkeit mit den Kriterien der Landschafts-, Stadt- und Verkehrsverträglichkeit zu klären. Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sehen die Gutachter u. a. im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebiets von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um an diesem Standort eine gewerbliche Entwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die Flächen südlich und östlich des vorhandenen Gewerbegebiets als Gewerbegebiet festgesetzt werden und deren Erschließung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist im Westen und Süden die Entwicklung von Grün-, Frei- und Maßnahmenflächen vorgesehen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum eines privaten Grundeigentümers, der sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Ge-

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

werbegebiets gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet. Auf Stapelfelder Gemeindegebiet ist die Festsetzung weiterer Gewerbegebietsflächen mittels eigenständiger Bauleitplanverfahren vorgesehen.

Der zusätzliche Verkehr, ausgelöst durch die neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe, soll empfindliche Nutzungen (Wohngebiete und Ortskerne) möglichst wenig belasten. Die neuen Gewerbegebiete sollen sich qualitativvoll in den stadträumlichen Kontext zwischen offenem Landschaftsraum und Hamburger Siedlungskante einfügen. Um die Landschaftsverträglichkeit zu gewährleisten, sind hohe gestalterische Anforderungen an die Einbettung der Gewerbegebiete in den Stadt- und Landschaftsraum zu sichern.

Der Bereich zwischen dem Siedlungsrand des Hamburger Stadtgebiets und dem Landschaftsraum ist eine städtebaulich sensible Übergangszone. Der Siedlungsbereich Hamburgs endet bisher mit gewissem Abstand zur Stadt- und Landesgrenze, um den Übergang in die Landschaft Schleswig-Holsteins erlebbar zu halten. Im Rahmen des länderübergreifenden und interkommunalen Konzepts zur Gewerbeflächenentwicklung hat man sich darauf verständigt diesen Übergang über die Landesgrenze zugunsten zusammenhängender und kompakter Gewerbeflächen Richtung Osten auf Stapelfelder Gebiet zu verschieben. Der Landschaftsverbund aus der südlich gelegenen Kulturlandschaft und dem Höltingbaum soll über den östlich des Gewerbegebiets in Stapelfeld verbliebenden Freiraum gesichert werden. Ein ausreichender Abstand zu den wertvollen Flächen des Naturschutzgebietes Stapelfelder Moor wird dabei eingehalten.

Die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Merkurring mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 105 östlich des Gewerbegebiets Merkurring und südlich der Stapelfelder Straße festgesetzten Ausgleichsflächen werden zur Ermöglichung der weiteren gewerblichen Entwicklung an anderer Stelle nachwiesen und im Rahmen dieses Bebauungsplans erneut planungsrechtlich festgesetzt werden. Durch die gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen entstehen darüber hinaus weitere Ausgleichsflächenbedarfe.

Südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebiets soll insgesamt länderübergreifend ein umfassender Landschaftsaufbau als „Große Heide“ umgesetzt werden. Ergänzend zu bauleitplanerischen Maßnahmen soll eine sukzessive Aufwertung des Landschaftsraumes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund parallel zur Gewerbegebietsentwicklung verfolgt und unabhängig vom Verlauf der Landesgrenze durch punktuelle Maßnahmen - landschaftsverträglich und interkommunal abgestimmt - die Erlebnisqualität und der Landschaftscharakter aufgewertet werden.

Durch den Senatsbeschluss vom 11.1.2016 zur Senatsdrucksache Nr. 2016/3041 (Ländergrenzen übergreifende Gewerbegebietsentwicklung Hamburg-Wandsbek - Kreis Stormarn) wurde u. a. der Entwicklung eines Ländergrenzen übergreifenden Gewerbegebiets in einem langfristig gesicherten, qualitativ aufgewerteten Landschaftsraum zugestimmt und das Bezirksamt Wandsbek angewiesen, das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bezirksversammlung zügig durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/18 vom 21. Juni 2018 (Amtl. Anz. S. 1459) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 956) sowie vom 29. Juni 2018 (Amtl. Anz. S. 1460) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich der XXX. Änderung stellt für das Plangebiet die überwiegenden Flächen zwischen Stapelfelder Straße und dem Weg Bachstücken sowie östlich des bestehenden Gewerbegebietes (Merkurring) bis zur Landesgrenze als Gewerbefläche dar. Die Flächen nördlich der Stapelfelder Straße, westlich des bestehenden Gewerbegebietes werden als Grünfläche dargestellt. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet am Merkurring ist zwischen der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße ein schmaler Bereich als Grünfläche dargestellt, ebenso entlang der Landesgrenze südlich der Stapelfelder Straße. Die Flächen zwischen Großlohe und dem geplanten Gewerbegebiet werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ebenso sämtliche Flächen südlich Bachstücken.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) einschließlich der XXX. Änderung stellt für das Plangebiet die überwiegenden Flächen zwischen Stapelfelder Straße und dem Weg Bachstücken sowie östlich des bestehenden Gewerbegebietes (Merkurring) bis zur Landesgrenze als Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ dar. Die Flächen westlich des bestehenden und des geplanten Gewerbegebietes werden als Parkanlage dargestellt, ebenso die randlichen Flächen südlich und östlich am Gewerbegebiet.

Als milieuübergreifende Funktion werden grüne Wegeverbindungen zwischen dem bestehenden und geplanten Gewerbegebiet und Richtung des schleswig-holsteinischen Teils sowie südlich des geplanten Gewerbegebietes Richtung Stellau dargestellt.

Südlich des Weges Bachstücken stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar. Im Bereich der Stellau wird das Milieu „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt. Für den gesamten Landschaftsraum südlich des Weges Bachstücken wird außerdem die milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt, dieser ist auch Teil einer Landschaftsachse.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) und angrenzend „Parkanlage“ (10a) dar. Südlich des Weges Bachstücken werden die überwiegenden Flächen im Plangebiet als Milieu „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem (9b)“ dargestellt. Entlang des Stapelfelder Grabens und der Stellau werden die Flächen

als „Grünland (6)“ bzw. „Auen der übrigen Fließgewässer (3b)“ im „Grünland (6)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten Teile des Bebauungsplans Rahlstedt 105 vom 5. Dezember 1995. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Die Stapelfelder Straße, der Weg Bachstücken und der Kösterrodenweg sind bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Stapelfelder Straße ist außerdem im Teilbebauungsplan 1154 vom 20. Juni 1961 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Baustufenplan Rahlstedt vom 14. Januar 1955 stellt die Flächen westlich des Bebauungsplans Rahlstedt 105, die innerhalb des Plangebiets liegen, als Grünflächen/Flächen für die Landwirtschaft (Außengebiet) dar.

3.2.2 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder archäologische Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nördlich des Plangebiets 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 Überreste einer ehemaligen Salzstraße.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Südwestlich der geplanten Gewerbegebietsentwicklung befinden sich im Plangebiet im Bereich der bewaldeten Fläche eine Altlastenverdachtsfläche (Flurstücke 1013, 1338 und 1339) mit umgebenden Gaswanderungszonen Rahlstedt, Fl.-Nr. 7840- 006/00. Derzeit wird eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche von der Behörde für Umwelt und Energie durchgeführt.

Auf die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen haben die Altlastenverdachtsflächen keine Auswirkungen, da die Verdachtsflächen außerhalb der geplanten Baufläche, südlich des Gewerbegebiets liegen. Diese Aussagen hat die inzwischen in Vorbereitung auf die Untersuchung durchgeführte historische Recherche (Juli 2018) bestätigt.

Ein in der Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 105 dargestellter Altlastenverdacht für weitere Flächen südlich des Weges Bachstücken (Flurstücke 129, 132, 138, 1336 und 1344) konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausgeschlossen werden, nachdem durch Luftbilddauswertung/ Fernerkundung zunächst für den überwiegenden Teil des Plangebiets, auf dem die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist, kein Hinweis auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg gefunden wurden. Ausgenommen davon war eine Teilfläche im Osten des Plangebiets, südlich der Stapelfelder Straße. Nach dortiger Sondierung erfolgte die Freigabe dieser Verdachtsfläche im August 2016.

3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

An mehreren Stellen sind besondere Biotopkomplexe in die landwirtschaftlichen Nutzflächen eingelagert, die zum Teil dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) unterliegen und besondere Lebensräume für die heimische Tierwelt darstellen: ein Kleingewässer mit umgebendem Weidengebüschkomplex südwestlich der Stapelfelder Straße, ein Biotopkomplex aus Erlen-Eschen-Sumpfwald, Binsen- und Simsenried und Feucht- und Nassgrünland südlich der Stapelfelder Straße sowie ein Binsen- und Simsenried mit Weidengebüschen und Wiesentümpeln nördlich der Stapelfelder Straße. Diese Biotope sind weitgehend gesetzlich geschützt. Die die südliche Plangebietsgrenze bildenden naturnahen Fließgewässerabschnitte von Stellau und Stapelfelder Graben mit begleitenden Ufergehölzsäumen und Röhrichten sowie eine gewässerbegleitende Sumpffläche westlich des Kösterrodenwegs fallen ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz. Die entlang der Stellau vorkommenden Erlen-Eschen-Auwälder zählen zudem zu den europäisch geschützten Lebensraumtypen. Teilweise werden diese Biotope überplant und an anderer Stelle ausgeglichen.

3.2.6 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet unterliegt fast vollständig der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (HmbBL I 791-k), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2015 (HmbGVBl. 2016 S. 15). Ausgenommen sind Teile der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.8 Wasserschutz

Für die am Südrand des Plangebiets verlaufenden Gewässer Stellau und den Stapelfelder Graben gilt das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) in Verbindung mit dem zweiten Bewirtschaftungsplan der EG-Wasserrahmenrichtlinie.

Zudem verläuft am nordöstlichen Rand des Plangebiets (teilweise Grenzgewässer) das Gewässer 3.1.1 des Wasser- und Bodenverbands Glinder Au-Wandse.

An der Stellau und dem Stapelfelder Graben sind das ökologische Potenzial und der chemische Zustand nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Damit einher geht ein Verschlechterungsverbot für die Komponenten der Gewässerqualität (vgl. § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne

Gutachten zur länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Wandsbek / Stapelfeld basiert auf den Ergebnissen des gutachterlichen Berichts² zur länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung. In dem Gutachten wird für den Grenzbe-
reich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek und dem Kreis Stormarn ein Konzept empfohlen, das eine geordnete gewerbliche Entwicklung unter angemessener Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht. 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 am Merkuring wird empfohlen, die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets weiter zu konkretisieren, um eine kompakte gewerbliche Nutzung angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet zu schaffen. Das Gutachten empfiehlt konkret zur Umsetzung:

- das Nutzungsspektrum auf kleinteiliges Gewerbe auszurichten,
- eine Verlagerung der vorhandenen Ausgleichsflächen im 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.

Einzelmaßnahmen sollen dadurch dort zielgerichtet umgesetzt werden, wo sie einen besonderen Beitrag zum Landschaftsaufbau und zur Entwicklung des Raumes in der Gesamtheit leisten. Daher wird für den Landschaftsaufbau „Große Heide“ ein sogenanntes Stationenkonzept empfohlen, 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 fand im Folgenden ein umfangreiches länderübergreifendes Beteiligungsverfahren statt (siehe unten: Beteiligungsverfahren).

Leitlinien für den Einzelhandel

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel³ basieren auf dem Hamburger Zentrenkonzept. Dieses sieht die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten vor, um die Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile zu stärken, da diese zur Lebensqualität in einer Stadt beitragen.

Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 1996 die „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ beschlossen. Diese dienten einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, und stellten zugleich ein Instrument

² Gutachterlicher Bericht, länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn, BSW, Bezirksamt Wandsbek, WAS, Hamburg Dezember 2015.

³ Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Ziele und Ansiedlungsgrundsätze, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg Mai 2014

zur Umsetzung dieser Ziele dar. Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten somit eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden.

Die Ansiedlungsregeln der „Leitlinien für den Einzelhandel“ geben vor, dass in Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nicht verwirklicht werden sollen. Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen soweit möglich innerhalb der Zentren realisiert werden. In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbe- und Industriegebieten sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen unzulässig sein, da diese Gebiete dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen. Gewerblich geprägte Verkaufsstätten sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem

In dem Fachplan Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt. Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist als „Parkanlage“ dargestellt.

Beteiligungsverfahren Große Heide / Grüne Fuge

Von Januar bis Juni 2017 wurde ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der „Großen Heide“ durchgeführt. Es wurden Ideen zu dem Konzept und für konkrete Maßnahmen gesammelt. Das Konzept ist gleichermaßen auf die Naherholung und den Naturschutz ausgerichtet. Die Ergebnisse, die direkt das Plangebiet des Bebauungsplans betreffen, werden sofern baurechtlich möglich festgesetzt oder in einem städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten vereinbart. Vorschläge aus dem Beteiligungsverfahren „Große Heide“ für die Fläche mit Altlastenverdacht stehen unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den möglichen Bodenbelastungen, die seitens der Behörde für Umwelt und Energie untersucht werden, sowie der Verfügbarkeit der Fläche.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Funktionskonzept

Zur Entwicklung und Konkretisierung des interkommunalen Gewerbegebiets ist mit Stand 04.09.2017 für den Bebauungsplan Rahlstedt 131 und den angrenzenden Bebauungsplan Stapelfeld 16 gemeinsam ein Funktionskonzept entwickelt worden. Es konkretisiert die im Gutachten zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets getroffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aussagen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Rahlstedt 131.

Schalltechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand Februar 2018) durchgeführt.

Gegenstand der Untersuchung waren die Ermittlung der Geräuschbelastung durch den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr auf den Straßen sowie die Schallemissionen von den zukünftigen gewerblich genutzten Flächen an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten Gewerbegebiete zu keinen Konflikten im Sinne der TA Lärm führen und somit keine Kontingentierung der Gewerbeflä-

chen erforderlich ist. Der zukünftig zu erwarten Mehrverkehr auf den Straßen führt zu Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen der Wohnbebauung im Zufahrtbereich der neuen Gewerbeflächen von der Sieker Landstraße / Alte Landstraße. Trotz ungünstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis empfiehlt sich aus schalltechnischer Sicht die Variante mit 4 m hohen Lärmschutzwänden, um die bereits heute hohen Belastungen über 70 dB(A) tags zu mindern. Zudem sind, aufgrund der Lärmimmissionen durch den Verkehr, Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnen) sowie zur Anordnung von Aufenthaltsräumen erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung und ihre Umsetzung im Bebauungsplan sind unter Ziffer 5.8 erläutert.

Geländeaufmaß / Bestands- und Höhenplan

Im Juni / Juli 2016 wurde ein Aufmaß des Plangebiets vorgenommen, das als Grundlage vor allem für die Erschließungsplanung und die Planung der Oberflächenentwässerung sowie der Knickbewertung dient.

Verkehrsuntersuchung

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und -knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr und seiner Verteilung im angrenzenden Straßennetz wurde eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung im Februar 2017 erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass

1. durch die neuen Gewerbegebiete neben den geplanten Erschließungsstraßen und Knotenpunkten die Sieker Landstraße zwischen der Einmündung Sieker Landstraße/ Merkkurring und der Landesgrenze 4-streifig mit zusätzlichen Abbiegefahrstreifen ausgebaut werden muss, um die zusätzlichen Neuverkehre abwickeln zu können
2. an den Knotenpunkten Rahlstedter Straße / Stapelfelder Straße und Sieker Landstraße/ Höltigbaum keine baulichen Maßnahmen bedingt durch die neuen Gewerbe-Bebauungspläne auf Hamburger und Stapelfelder Seite erforderlich sind.

Darüber hinaus wird eine Erweiterung des vorhandenen Netzes des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie die Prüfung zur Förderung des Radverkehrs zum und vom Bahnhof Rahlstedt empfohlen.

Ergänzend wurde ein weiteres übergeordnetes Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die konkreteren Optionen für eine Ertüchtigung der Anschlussstellen an die BAB A1 im Kreis Stormarn untersucht hat.

Die Inhalte sind näher unter Ziffer 5.2 erläutert.

Oberflächenentwässerungskonzept

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept für die neuen Gewerbeflächen erarbeitet. Dem Oberflächenentwässerungskonzept liegt eine hydraulische Berechnung, Juni 2017, zugrunde.

Die Inhalte sind näher unter Ziffer 5.9 erläutert.

Boden- und Baugrunduntersuchung

Im November 2016 wurde eine Baugrunduntersuchung und ein Geotechnischer Bericht zur Erschließung der neuen Gewerbeflächen erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die angetroffenen Böden ausreichend tragfähig sind. Sondergründungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht not-

wendig. Die angetroffenen Torfe sind als organische Weichschichten nicht tragfähig und sind auszutauschen. Insbesondere in niederschlagsreichen Jahreszeiten ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und der Ausbildung eines ausgeprägten Stauwasserspiegels zu rechnen. Es wird daher ein Bemessungswasserstand auf der Höhe -0,5 m unter Gelände festgelegt. Dieser ist ggf. nach dem Vorliegen von weiteren Bau teilbezogenen Untergrundaufschlüssen anzupassen.

Grünordnerische und landschaftsplanerische Beiträge

Zur Planung liegen ein Baum- und Knickaufmaß und eine Knickbewertung aus dem Juli 2016 vor. Im grünordnerischen Fachbeitrag aus April 2018 erfolgen eine differenzierte Bewertung des Bestandes, eine Darstellung und Bewertung der Eingriffssituation in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie eine Konkretisierung der für Naturschutz und Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan. Zudem liegt eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vor.

Biotopkartierung, faunistische Untersuchungen, Artenschutzbeitrag

Auf der Grundlage einer Übersichtskartierung der Biotoptypen im Februar 2016 wurde im Juli 2016 mit Ergänzungen für das erweiterte Plangebiet im Juni 2017 eine differenzierte Biotoptypenkartierung durchgeführt, bei der die gesetzlich geschützten Biotope räumlich und inhaltlich abgegrenzt wurden, Rote Liste-Arten erfasst wurden und eine Bewertung vorgenommen wurde.

Als Grundlage für die Beurteilung des Schutzguts Tiere wurden in den relevanten Zeiträumen im Frühjahr/Sommer 2016 faunistische Erfassungen der Tiergruppen Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse und der Haselmaus vorgenommen. Diese bilden zugleich die Basis für die artenschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Demnach stehen der Planverwirklichung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Klimagutachten

Im Juli 2017 wurde ein klimaökologisches Gutachten erstellt, in dem untersucht wurde, ob und in welchem Maße ein Einfluss durch weitere gewerbliche Bebauungen zu erwarten ist und die bioklimatische Situation in angrenzenden Siedlungsräumen beeinflusst wird.

Im Ergebnis wurde das qualitative und räumliche Ausmaß der Wirkungen insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen als mäßig bewertet. Die betroffenen Siedlungsflächen sind im Planzustand nicht als bioklimatisch belastet anzusehen. Insofern werden die Nutzungsänderungen aus klimatischer Sicht gutachterlich als vertretbar eingeordnet.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags

Für die nördlich der Alten Landstraße angrenzenden FFH-Gebiete (DE 2327-301 Kammolchgebiet Höltigbaum-Stellmoor auf Schleswig-Holsteiner Gebiet und DE 2327-302 Stellmoorer Tunneltal / Höltigbaum auf Hamburger Gebiet) wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Lebensraumtypen und die Erhaltungsziele abgeprüft. Dabei ist gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer Vorprüfung zu überprüfen, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten das Gebiet erheblich beeinträchtigt und ob eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Bei der Kumulation ist insbesondere der angrenzende Bebauungsplan 16 der Gemeinde Stapelfeld beachtlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die genannten FFH-Gebiete in ihren Erhaltungszielen und prioritären Lebensraumtypen nicht erheblich beeinträchtigt werden und eine Verträglichkeit des geplanten Vorha-

bens mit den Erhaltungs- und Schutzziele für die Gebiete gegeben ist. Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder als Mäh-/ Weidegrünland genutzt. Entlang der Landesgrenze dienen die Knicks und Grünlandflächen auch als Ausgleichsflächen. Südlich der Stapelfelder Straße bestehen eine Erdbeerkultur und ein Gärtnereibetrieb mit einem Foliengewächshaus, Freifläche und einem unbefestigten Parkplatz.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Stapelfelder Straße und der Weg Bachstücken in Ost-West-Richtung sowie der Weg Großlohe und der Kösterrodenweg in Nord-Süd-Richtung.

Die äußere Erschließung des Plangebietes vom Hamburger Stadtgebiet erfolgt über die Sieker Landstraße und daran anschließend die Straßen Höltigbaum und die Rahlstedter Straße sowie die Stapelfelder Straße. Die Alte Landstraße (L 222) bindet das Plangebiet in Richtung Osten an die BAB A1 und im weiteren an die BAB A24 an.

Das Gewerbegebiet Merkurring ist bisher an den ÖPNV über die Buslinie 462 an den Bahnhof Rahlstedt angebunden. Südlich des Gewerbegebiets halten entlang der Stapelfelder Straße die Linien 263, 264, 363 und 364, die u. a. das Plangebiet an die Gemeinde Stapelfeld und den Bahnhof Rahlstedt anbinden. Darüber hinaus ist der Bahnhof Rahlstedt in ca. 10 Min. Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen.

Im Bereich südlich des Wegs Bachstücken, östlich und westlich des Kösterrodenweges dienen die landwirtschaftlichen Flächen bereits teilweise dem Ausgleich für das Gewerbegebiet Merkurring. Im Bereich der bewaldeten Fläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit umgebenden Gaswanderungszonen. Westlich der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Sowohl Straßen und Wege als auch Parzellengrenzen sind von landschaftstypischen Knicks mit Überhältern gesäumt. Der Wechsel aus Knicks, Äckern und Weiden vermittelt eine typische Kulturlandschaft im Stadtrandbereich. Auch die Hauptverkehrsstraßen sind überwiegend knickgesäumt und dadurch in das Landschaftsbild eingebunden. Der betrachtete Landschaftsausschnitt ist für Spaziergänger durch Wirtschaftswege erschlossen.

Das Bodenrelief ist typischerweise für den Geestlandschaftsraum relativ ausgeglichen: Das Gelände östlich des Merkurrings weist vom Nordosten diagonal abfallend nach Südwesten einen Höhenunterschied von rund 6 m auf. Das Gelände südlich der Stapelfelder Straße bis zum Weg Bachstücken hat seinen Hochpunkt im mittleren Bereich mit einer leichten Kuppe, von der das Gelände in alle Richtungen leicht abfällt. Auf dem Areal südlich Bachstücken setzt sich das Nord-Süd-Gefälle stetig in Richtung der südlich verlaufenden Stellau-Niederung fort. Hier gibt es Höhenunterschiede von insgesamt 8 m.

Im Südosten und Süden des Plangebietes wird die Grenze von den Fließgewässern Stapelfelder Graben und Stellau gebildet. Stillgewässer sind mit einem Waldtümpel innerhalb des Biotopkomplexes südlich der Gärtnerei, zwei Beregnungsbecken innerhalb der Gärtnerei und ein weiterer Tümpel innerhalb der Pionierwälder auf der Altablagerung südlich Bachstücken vorhanden.

Westlich des vorhandenen Gewerbegebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 380- und 110-KV-Leitung und östlich des vorhandenen Gewerbegebiets und weiter in südliche Richtung eine 30-KV-Freileitung.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich nördlich der Sieker Landstraße das Gewerbegebiet Höltigbaum sowie einzelne Hof- und Wohngebäude und südlich der Sieker Landstraße das Gewerbegebiet am Merkurring. Im Westen befinden sich gewerbliche Nutzungen, eine Tennisanlage sowie die Wohnbebauungen der Siedlungen am Mehlandsredder und Großlohering. Im Osten grenzen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

4 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

4.1 Vorbemerkungen

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Siedlungs-, Grün- und Biotopbereichen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf der Grundlage eines länderübergreifenden und interkommunalen Konzepts zur Gewerbeflächenentwicklung werden auf Hamburger Gebiet mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen südlich der Sieker Landstraße und südlich der Stapelfelder Straße zu gewerblichen Zwecken geschaffen und die im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet am Merkurring sowie die aufgrund der zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklung erforderlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet neu geordnet.

Die hier geplanten Gewerbeflächen stehen in funktionalem Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung auf den östlich benachbarten Flächen der Gemeinde Stapelfeld (Bebauungsplan 16).

Die neuen Gewerbeflächen werden östlich und südlich an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring angegliedert. Die Haupterschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt über eine Anbindung an die Sieker Landstraße/ Alte Landstraße (L 222). Die Planstraße verläuft entlang der Landesgrenze am östlichen Plangebietsrand auf Hamburger Gebiet nach Süden zur Stapelfelder Straße, wo über einen Kreisverkehr die südlich der Stapelfelder Straße geplanten Gewerbeflächen mit einer Ringerschließung an diese in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsachse angebunden werden. Eine weitere Anbindung an die Stapelfelder Straße erfolgt weiter westlich durch eine Kommunaltrasse für den Busverkehr. Auch die Erschließung der Gewerbeflächen auf schleswig-holsteinischer Seite erfolgt über Hamburger Gebiet.

Am östlichen und südlichen Rand der geplanten Gewerbeflächen zwischen Stapelfelder Straße und Bachstücken werden Grünflächen entwickelt, die neben der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft Funktionen für die Regenwasserrückhaltung erfüllen und Verbindungswege aufnehmen.

Auch die Flächen westlich der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen werden als Grünflächen entwickelt, um einen Freiraum zwischen den bestehenden Wohn- und Geschäftsgebieten und den gewerblich genutzten Flächen zu sichern. Die Flächen südlich des Weges Bachstücken, östlich des Kösterrodenweges werden für Ausgleichsmaßnahmen und zur Rückhaltung des Oberflächenwassers genutzt. Westlich des Kösterrodenweges wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, deren südliche Teilfläche in der Stellauniederung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird. Ebenso als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohne zugeordneten Eingriff wird die westlich anschließende alte Kiesabbaufläche mit Altlastenverdacht festgesetzt.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet reicht von der Sieker Landstraße im Norden und der Stellau im Süden sowie der Landesgrenze im Osten und den Kleingärten am Bachstückenring, der Bebauung am Großlohering, am Hoffmannstieg und Mehlandsredder im Westen. Ausgenommen ist das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring und der angrenzenden Stapelfelder Straße (Straßenmitte). Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 78 ha.

Mit dem Bebauungsplan werden neue Gewerbegebiete südlich der Stapelfelder Straße sowie zwischen Sieker Landstraße und Stapelfelder Straße entlang der Landesgrenze (etwa 28,5 ha) und zusätzliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Gewerbegebiete, im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße in die Sieker Landstraße und zur Anlage eines Kreisverkehrs an der Stapelfelder Straße (etwa 4,6 ha) sowie Flächen zur Abwasserbeseitigung (etwa 0,04 ha) festgesetzt. Die bestehenden Straßen und Wege (Sieker Landstraße, Stapelfelder Straße, Weg Großlohe, Weg Bachstücken, Kösterrodenweg) werden zudem bestandsgemäß festgesetzt. Die übrigen Teile des Plangebietes werden als private Grünflächen, Maßnahmenflächen und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der bestehenden Straßen und Wege bisher unversiegelt. Für die Entwicklung der Gewerbegebiete und deren Erschließung werden 33,2 ha bislang unbebauter Flächen in Anspruch genommen. Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der Gewerbegebiete beträgt 21,4 ha, für die Neuanlage von öffentlichen Straßen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung werden insgesamt etwa 4,7 ha beansprucht.

4.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die folgende Tabelle stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden, dar.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>§ 50 BImSchG Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immisionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen</p> <p>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p>	<p>Festsetzungen zum Lärmschutz</p> <p>Abrücken der geplanten Gewerbeflächen und von vorhandenen Bauflächen durch Grünflächen</p> <p>Freihaltung und Gestaltung des unbebauten Zwischenraums (Grüne Fuge) zwischen Gewerbegebiet und vorhandenen Wohnflächen als Grünfläche Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen</p>
Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...).</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Landschaftsprogramm, Fachkarte Arten- und Biotopschutz</p> <p>Hamburgische Baumschutzverordnung</p> <p>LSG-Verordnung</p>	<p>weitgehende Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Knickbestände innerhalb der Gewerbegebiete</p> <p>Knickneuanlagen im Plangebiet</p> <p>Ausgestaltung privater Grünflächen auch zu Zwecken des Naturschutzes</p> <p>weitgehende Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Knickbestände innerhalb der Gewerbegebiete</p> <p>Knickneuanlagen im Plangebiet</p> <p>Ausgestaltung privater Grünflächen auch zu Zwecken des Naturschutzes</p> <p>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen</p> <p>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange</p> <p>Durchführung einer Verträglichkeitsvorprüfung für die angrenzenden FFH-Gebiete</p> <p>Sicherung des Knicknetzes</p> <p>Erhaltung und Aufwertung unbebauter Korridore</p> <p>Vermessung des Baumbestandes</p> <p>Minimierung der Eingriffe beim Erschließungs- und städtebaulichen Konzept</p> <p>Baumersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumverluste</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der geschützten Landschaftsbereiche</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Boden	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).</p> <p>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonen umzugehen.</p> <p>§ 1 BBodSchG einschl. BBodSchV nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Begrenzung der GRZ (unterhalb der Kapungsgrenze) Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen Begrünung von Dachflächen</p> <p>Begrenzung der GRZ gemeinsame Erschließung der benachbarten Gewerbegebiete Rahlstedt/ Stapelfeld Unterbringung des ruhenden Verkehrs anteilig unter den Gebäuden</p> <p>Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche/Gaswanderungszone</p>
Wasser	<p>§ 1 WHG Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürlich oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p> <p>Wasserrahmenrichtlinie</p> <p>RISA (RegenInfraStrukturAnpassung)</p>	<p>naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Reinigung und Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Vorflut</p> <p>naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Reinigung und Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Vorflut naturnahe Entwicklung der Vorfluter Retention auf Dachflächen</p> <p>naturnahe Regenwasserbewirtschaftung Reinigung und Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Vorflut Reinigung und Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Vorflut Retention auf Dachflächen</p>
Klima	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfle-</p>	<p>Erhaltung und Ergänzung der Knickbestände im Gebiet Sicherung zusammenhängender unbebauter Flächen</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	<p>ge zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>Hamburger Klimaplan (2015) und Landschaftsprogramm</p>	<p>Begrünung von Dachflächen Begrünung der Bauflächen qualifizierte Anpflanzungen auf den Grundstücken Anlage von Wasserflächen</p> <p>Überprüfung der Auswirkungen Festsetzung von klimawirksamen Flächenanteilen</p> <p>Untersuchung der klimaökologischen Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsgebiete Sicherung unbebauter Landschaftskorridore</p>
Landschaft und Ortsbild	<p>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>§ 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenebereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p> <p>Landschaftsprogramm</p> <p>LSG-Verordnung</p>	<p>Freihaltung von unbebauten Grünzäsuren Gestaltung als nutzbare Grünflächen Gestaltung des Übergangs von den Gewerbegebieten in die freie Landschaft durch Grünflächen und Anpflanzungen Erschließung der Grünflächen durch zusätzliche Wege</p> <p>naturnahe Gestaltung der zusätzlichen Grünflächen, Siedlungsränder und Ausgleichsflächen</p> <p>Freihaltung von unbebauten Grünzäsuren Erschließung und Gestaltung als nutzbare Grünflächen Stärkung des Freiraumverbunds</p> <p>Gestaltung der Siedlungsränder Erschließung und Gestaltung von naturnahen Flächen für die Erholung in der unbesiedelten Landschaft</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>Im Plangebiet bestehen keine Kulturgüter. Überprüfung der Auswirkungen auf Kulturgüter im direkten Umfeld Die sonstigen Sachgüter umfassen die berücksichtigten oberirdischen Leitungen und zu verlagernde Gärtnerei</p>

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen vor:

Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung zum interkommunalen Gewerbegebiet (27. Februar 2018)
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung: Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen, Schadstoffuntersuchungen, Gründungstechnische Empfehlungen für den Straßenbau (21. November 2016)
- Oberflächenentwässerungskonzept / Erschließungskonzept (2017)
- Gewässernachweis Gewässer 3.1.1 und Stapelfelder Graben (Juni 2017)
- Untersuchung des Regenrückhaltebeckens an der K 107 (Juni 2017)
- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. Biotopkartierung, FFH-Verträglichkeitsprüfung bzgl. FFH-Gebiet 2327-301 Kammolchgebiet Höltigbaum-Stellmoor und 2327-302 Stellmoorer Tunneltal / Höltigbaum und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (April 2018)
- Faunistische Kartierungen (Brutvögel, Amphibien) Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek-Stapelfeld (B-Plan Rahlstedt 131 und B-Plan 16 Stapelfeld) (7. Juli 2016)
- Erfassung der Haselmaus Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek-Stapelfeld (B-Plan Rahlstedt 131 und B-Plan 16 Stapelfeld) (9. Januar 2017)
- Erfassung Fledermäuse Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek-Stapelfeld B-Plan Rahlstedt 131 und B-Plan 16 Stapelfeld (Januar 2017)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Juli 2017)
- Klimaökologische Auswirkungen der Bebauungspläne Rahlstedt 131 in Hamburg und Nr. 16 in der Gemeinde Stapelfeld (Juli 2017)

Umweltrelevante Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Arbeitsgemeinschaft Naturschutz vom 27. September 2016 mit Hinweisen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt sowie Landschaft.
- BUND vom 26. September 2016 mit Hinweisen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Luft/Klima, Mensch, Landschaft sowie zu Ausgleichsmaßnahmen.
- Kreis Stormarn vom 7. Oktober 2016 mit Hinweisen zur Verkehrsplanung in Hinblick auf das Schutzgut Mensch und zur Oberflächenentwässerung in Hinblick auf das Schutzgut Wasser.
- Hamburger Stadtentwässerung (ohne Datum) mit Hinweisen zur Oberflächenentwässerung in Hinblick auf das Schutzgut Wasser.
- Behörde für Umwelt und Energie (Amt für Umweltschutz) vom 25. Mai 2016 mit Hinweisen zu Altlastenverdachtsflächen in Hinblick auf das Schutzgut Boden und Mensch.

aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg vom 2. Januar 2018 mit Hinweisen zu den Ausgleichsflächen (Schutzgütern Landschaft/Stadtbild, Pflanzen und Tiere) , zum Amphibienschutz (Schutzgut Tiere), zur Oberflächenentwässerung (Schutzgut Wasser) und zur Landwirtschaft (Schutzgut Fläche)
- Bezirksamt Wandsbek (Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz) vom 7. Dezember 2017 mit Hinweisen zum Lärmschutz in Hinblick auf das Schutzgut Mensch
- Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz vom 13. Dezember 2017 mit Hinweisen zu altlastenverdächtigen Flächen in Hinblick auf das Schutzgut Boden und Mensch
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, (Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung vom 20. Dezember 2017 mit Hinweisen zum Lärmschutz in Hinblick auf das Schutzgut Mensch
- Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie vom 20. Dezember 2017 mit Hinweisen zur Abgrenzung des Plangebietes in Hinblick auf das Schutzgut Fläche
- Kreis Stormarn vom 27. Dezember 2017 mit Hinweisen zu den Ausgleichsflächen in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und zur Oberflächenentwässerung in Hinblick auf das Schutzgut Wasser
- Wasser- und Bodenverband Glinder Au – Wandse vom 28. Dezember 2017 mit Hinweisen zu den Oberflächengewässern in Hinblick auf die Schutzgüter Wasser sowie Pflanzen und Tiere
- Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe vom 3. Januar 2018 mit Hinweisen zur Oberflächenentwässerung in Hinblick auf das Schutzgut Wasser
- BUND Hamburg vom 9. Januar 2018 mit Hinweisen zu den faunistischen Erhebungen, zum Knickschutz, zu geschützten Biotopen, zum Biotopverbund und zum Ausgleich (Schutzgut Pflanzen und Tiere), zum Verkehr (Schutzgut Tiere), zur Oberflächenentwässerung (Schutzgut Wasser) und zur Bebauung (Schutzgut Klima)
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Stadtgrün, Naturschutz, Wasser und Forsten vom 11. Januar 2018 mit Hinweisen zur Oberflächenentwässerung und Dachbegrünung in Hinblick auf das Schutzgut Wasser
- Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie vom 15. Januar 2018 mit Hinweisen zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen und zum Knickersatz in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Behörde für Inneres und Sport, Verkehrsdirektion VD 52 vom 29.12.2017 mit einem Hinweis zur Verkehrssicherheit in Hinblick auf das Schutzgut Mensch.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Wohn- und Erholungsfunktionen

Das Plangebiet hat angesichts seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Es gibt keine Wohngebäude im Plangebiet. Jedoch liegen in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen (westlich angrenzend die Wohnbebauungen am Mehlandsredder und von Großlohe) sowie Wohnbebauungen im Außenbereich nördlich der Sieker Landstraße und östlich des Plangebiets, jeweils auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld.

Der unbebaute Korridor zwischen der Bebauung am Mehlandsredder und bestehendem Gewerbegebiet übernimmt Wohnumfeldfunktionen, ist allerdings unerschlossen und ohne besondere Ausstattung. Saisonal sind die Erdbeerfelder für Selbstpflücker südlich der Stapelfelder Straße eine Anlaufstelle besonders für die örtliche Bevölkerung. Alle weiteren Flächen im Plangebiet sind derzeit für die Naherholung nicht zugänglich, da sie in landwirtschaftlicher Nutzung sind. Südwestlich grenzt an das Plangebiet eine Kleingartennutzung.

Die jeweils separat geführten kombinierten Fuß- und Radwege entlang der Sieker Landstraße/L 222 und der Stapelfelder Straße/ K 107 bieten eine sichere und etwas attraktivere Nutzung abgesetzt vom motorisierten Verkehr. Für die Erholungsfunktion im Plangebiet sind insbesondere die Wirtschaftswege Bachstücken, Weg Großlohe und Kösterrodenweg von Bedeutung, indem sie die knickstrukturierte Kulturlandschaft unabhängig von den Hauptverkehrsstraßen erschließen. Auch die privaten Wege außerhalb des Plangebietes im Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes Merkur Park sind für Fußgänger nutzbar und somit Bestandteil des Wegenetzes.

Lärmbelastung

Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen sowie den Gewerbebelärm insbesondere des angrenzenden Gewerbegebietes am Merkurring. Für die Beurteilung der Lärmbelastungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum interkommunalen Gewerbegebiet vor, die auch die Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ermittelt hat.

In der Nachbarschaft zu den bestehenden und geplanten Gewerbeflächen befinden sich schützenswerte Wohnnutzungen: Wohngebäude in den planungsrechtlichen Außenbereichen nördlich und östlich der zukünftigen Gewerbeflächen, Wohngebiete in Gemengelage westlich der Gewerbeflächen und Kleingärten südlich des Wegs Bachstücken mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Ergebnisse zeigen, dass bereits bei der Vorbelastung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete tags und nachts an einigen Immissionsorten von bis zu 5 dB tags bzw. 4 dB nachts westlich des Plangebiets auftreten.

Das Plangebiet ist zudem von stark befahrenen Straßen umgeben: Sieker Landstraße/ Alte Landstraße im Norden, Stapelfelder Straße im Süden und dazwischen der Merkurring im bestehenden Gewerbegebiet Merkur Park. An der nördlich des Plangebietes

gelegenen Bestandsbebauung an der Sieker Landstraße/ Alten Landstraße sind die Gesundheitsschwellenwerte bereits im Bestand um bis zu 2 dB am Tag und 4 dB in der Nacht überschritten.

Luftschadstoffe

Dem Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Luftschadstoffemissionen steht die im Osten und Süden angrenzende freie Landschaft gegenüber. Die Hintergrundbelastung durch Luftschadstoffe ist aufgrund der Stadtrandlage gering bis moderat. In dem bestehenden Gewerbegebiet am Merkkurring sind luftbelastende sowie geruchsbelästigende Betriebe unzulässig.

Lichtemissionen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit nicht künstlich beleuchtet. Lichtquellen bestehen vor allem im Bereich der Sieker Landstraße, Stapelfelder Straße und dem Randbereich zum angrenzenden Gewerbegebiet am Merkkurring. Weitere Lichtimmissionen ergeben sich durch den fahrenden Verkehr.

4.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Für die Menschen aus den angrenzenden Wohngebieten gehen infolge der gewerblichen Entwicklung Wegeabschnitte mit landschaftlicher Anmutung verloren.

Als positive Auswirkung der Planung ist die Festsetzung von Grünflächen in dem Zwischenraum zwischen Wohnsiedlungen und bestehenden und geplanten Gewerbegebieten, der sogenannten „Grünen Fuge“ zu werten, da sie zu einer Aufwertung des Wohnumfelds führen.

Lärmbelastung

Durch die geplanten Gewerbegebiete dieses Bebauungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld werden größtenteils Zusatzbelastungen durch Gewerbelärm hervorgerufen, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm aber überwiegend um mindestens 6 dB unterschreiten. Unter Berücksichtigung der Einstufung der Immissionsorte westlich der geplanten Gewerbegebiete als Gemengelage und des geplanten Begegnungsgartens als allgemeines Wohngebiet führen die geplanten gewerblichen Nutzungen zu keinen Konflikten im Sinne der TA Lärm.

Beim Verkehrslärm wurden die Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Nachbarschaft einerseits und auf das Plangebiet andererseits ermittelt.

Die zukünftig zu erwartenden Mehrverkehre auf den Straßen führen an der Bestandsbebauung größtenteils zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 2 dB. Hierdurch sind im Sinne der TA Lärm keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Im Bereich der Bestandsbebauung an der Sieker Landstraße / Alten Landstraße wird die im Bestand schon überschrittene Gesundheitsschwelle tags und nachts um bis zu 4 dB(A) erhöht, was durch den geplanten Knotenpunkt bzw. die Zufahrt ins Gewerbegebiet bedingt ist. Hier kommt es für die Betroffenen zu Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“.

Die Ergebnisse der Berechnungen der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete tags und nachts großflächig eingehalten werden. Lediglich im Nahbe-

reich der Hauptverkehrsstraßen sind die zukünftigen Nutzungen kritisch durch den Verkehr belastet, d.h. die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird überschritten.

Luftschadstoffe

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Luftschadstoffbelastung zu beurteilen. Als Grundlage für die Beurteilung dient der Hamburger Leitfaden Luftschadstoffe 2011⁴. Zur Ermittlung, ob erhöhte Immissionen oder gar Grenzwertüberschreitungen einzelner verkehrsbedingter Schadstoffe zu erwarten sind, kann die „Checkliste zur Beurteilung der Relevanz von Luftschadstoffen für den Schadstoff NO₂“⁵ Verwendung finden. Die Checkliste bezieht sich auf den Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid, da an Straßen am ehesten Überschreitungen dieses Parameters anzutreffen sind. Umgekehrt gilt, wenn der NO₂ Jahresmittelwert unterschritten wird, sind sämtliche andere Parameter (insbesondere Feinstaubgrenzwerte) ebenso eingehalten.

Entsprechend der Checkliste besteht bei Stadtrandlagen mit geringer Hintergrundbelastung kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die Hintergrundbelastung ist in Stadtrandlagen so niedrig, dass selbst in der Addition der Immissionen aufgrund stärker verkehrsbelasteter Straßen keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Bei der Durchführung der Planung ist somit nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftbelastung auszugehen, da

- das Plangebiet in einer Stadtrandlage, angrenzend an die freie Landschaft liegt,
- die Errichtung eines Gewerbegebiets in offener Bauweise vorgesehen ist,
- Wohnnutzungen nur im Rahmen der sogenannten Betriebsleiterwohnungen zulässig sind und diese entlang der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße in einem Abstand von ca. 55 m (ab der Straßenmitte) ausgeschlossen sind,
- durch das Gewerbegebiet induzierte Verkehre zu keinen lufthygienisch bedenklichen Mehrbelastungen beitragen,
- luftbelastende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Lichtimmissionen

Die Bebauung des Geländes führt zu neuen künstlichen Lichtquellen mit Auswirkungen innerhalb des Plangebietes und auf die Umgebung. Zu erwarten sind Anlagen zur Flächenausleuchtung, angestrahlte Gebäudefassaden, ggf. Lichtreklamen in den Gewerbegebieten sowie Straßenbeleuchtungen.

Für die Wohnbebauungen westlich des Plangebietes sind aufgrund des Abstandes keine wesentlichen Störungen zu anzunehmen. Störwirkungen durch Fahrzeugbeleuchtungen sind jedoch für die Wohnbebauung nördlich der Alten Landstraße möglich. Eine allgemeine Himmelsaufhellung durch nach oben abstrahlendes Licht beeinträchtigt als Lichtschleier in der Atmosphäre die Himmelsbeobachtung als möglichen Teilaspekt des Landschaftserlebens.

⁴ Hamburger Leitfaden Luftschadstoffe in der Bauleitplanung 2011, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Hamburg 2011

⁵ Anhang V: Checkliste zur Beurteilung der Relevanz von Luftschadstoffen an Stadtstraßen Hamburgs für den Schadstoff NO₂ (Stand: 12.10.2009)

4.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Die Grünflächen am Ost- und Südrand des zukünftigen Gewerbegebietes sowie die Grünflächen in der Grünen Fuge ergänzen die nutzbaren Flächen für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete, indem diese Bereiche durch die Planung erstmalig für Erholungssuchende erschlossen werden und weitere Durchwegungen und Freiraumangebote bieten. Sie kompensieren somit den Verlust der freien Landschaft im direkten Wohnumfeld.

Mit der Fortführung des knickbestandenen Feldwegs Lütten Damm von Stapelfeld auch auf Rahlstedter Gebiet und Anschluss an das bestehende Wegesystem wird die Erreichbarkeit der Feldmark für die naherholungssuchende Bevölkerung verbessert.

Lärmschutz

Für den Schutz der Bestandsbebauung an der Sieker Landstraße / Alten Landstraße besteht Anspruch auf Lärmschutz dem Grund nach. Um die Bebauung vor zusätzlichem Verkehrslärm zu schützen, wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Lärmschutzwand von 4 m Höhe vorgesehen, deren Umsetzung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung abgesichert wird. Für verbleibende Betroffenheiten sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch die Planungsbegünstigte gegenüber den Eigentümern getragen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu sind nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm getroffen, indem in den Nahbereichen entlang der Sieker Landstraße sowie der Stapelfelder Straße in einem Abstand von ca. 10-60 m (ab der Straßenmitte) gewerbliche Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen sind oder andernfalls ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zu schaffen ist. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber werden für diese Bereiche der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Luftschadstoffe

Neben der durch die Lage am Stadtrand bereits bedingten guten Durchlüftung werden in den Gewerbegebieten gemäß § 2 Nummer 1 der Planverordnung solche Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören.

Lichtimmissionen

Durch die gezielte Anordnung geeigneter Lampen für eine bedarfsgerechte Beleuchtung können wesentliche Störwirkungen auf Mensch und Umwelt vermieden und gemindert werden.

Anpflanzungen am äußeren Rand der Gewerbegebiete sowie der Erhalt der bestehenden Knicks wirken als Blendschutz gegenüber den benachbarten Wohn- und Kleingartennutzungen sowie dem angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum.

Die Bebauung nördlich der Sieker Landstraße/ Alte Landstraße wird durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Zusammenhang mit der Erschließung der Gewerbegebiete vor Blendwirkungen geschützt werden. Die Lärmschutzwand kann auf Flächen

außerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplans bereits auf der Grundlage vorhandenen Planrechtes errichtet werden.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die klimatische Situation ist durch die Siedlungsrandlage des Plangebietes geprägt. Im Gegensatz zu den westlich und nördlich angrenzenden gewerblich und wohnbaulich genutzten Siedlungsräumen auf Hamburger Gebiet mit bioklimatischer Belastung durch Wärmestau und verminderten Luftaustausch zählen die unbebauten Landschaftsbereiche im Plangebiet infolge ihrer Kaltluftentstehung und des Luftaustauschs zu den ausgleichswirksamen Flächen mit entsprechender mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung (vgl. Stadtklimaanalyse Hamburg).

Als weitergehende schutzgutbezogene Planungsgrundlage wurde 2017 ein klimaökologisches Gutachten erstellt, das die relevanten meteorologischen Parameter Lufttemperatur, Kaltluftströmungsgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom für den Istzustand ermittelt und für den Planungszustand prognostiziert hat.

Auf der Grundlage der mit dem Klima- und Strömungsmodell FITNAH ermittelten Lufttemperaturen zeigt sich für den untersuchten Raum infolge der unterschiedlichen Boden- und Oberflächeneigenschaften eine räumliche Differenzierung der Areale mit Wohnbebauung, Verkehrsanlagen und unbebauter Flächen. Im Temperaturfeld treten vor allem die durch Wiesen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Areale mit den niedrigsten Temperaturen hervor, da hier eine intensive nächtliche Wärmeabstrahlung mit entsprechender Abkühlung der darüber lagernden Luft erfolgen kann. Diese geringe nächtliche Überwärmung betrifft die „freie Landschaft“ und somit auch die Plangebietsflächen. Damit liegt hier ein bioklimatisch günstiges Temperaturniveau vor.

Die anschließenden, besiedelten und bebauten Bereich von Großlohe, Neu-Rahlstedt und Rahlstedt-Ost weisen infolge der hohen Oberflächenversiegelung und des hohen Bauvolumens hingegen ein höheres Temperaturniveau auf, da hier die nächtliche Abkühlung durch die Wärme speichernden Materialien wie Beton und Stein deutlich reduziert wird. In Abhängigkeit von der Struktur der Siedlungsflächen (Überbauungsgrad und Grünflächenanteil) und der Nähe zu den sich stark abkühlenden Flächen des Umlandes stellen sich die ermittelten nächtlichen Lufttemperaturen abgestuft dar.

Als weiterer Parameter wurden die Kaltluftströmungsfelder untersucht, welche aus den nächtlichen Temperaturunterscheiden zwischen Siedlungsräumen und vegetationsgeprägten Freiflächen resultieren. Überdurchschnittlich hohe Strömungsgeschwindigkeiten treten vor allem innerhalb der breiteren, linear verlaufenden Grünzüge (z.B. im Bereich der Stellau) auf. Diese Bereiche können daher als Kaltluftleitbahnen angesprochen werden, welche Kaltluft aus den östlich anschließenden Feldmarken in den Stadtteil Rahlstedt hineinführen. Diese Strukturen haben eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung. Das Plangebiet tritt in dem Zusammenhang insbesondere im Bereich der Freiflächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes sowie südlich der Stapelfelder Straße als Luftaustauschbereich hervor und hat damit eine Relevanz für das Einwirken nächtlicher Kalt-/Frischlufte für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Als weiterer Klimaparameter wurde der Kaltluftvolumenstrom ermittelt, der die Menge der abfließenden Kaltluft beschreibt. Analog zu den o.g. bodennahen Strömungsfeldern treten sehr hohe Werte in den genannten Grünachsen auf, zusätzlich im Bereich Sta-

pelfelder Straße / Großlohering, wo sich ein besonders hoher Kaltluftvolumenstrom bis weit in die Bebauung fortsetzt, zumal hier die Gebäude nur eine geringere Hinderniswirkung haben.

4.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des klimaökologischen Gutachtens wurde des Weiteren untersucht, ob und in welchem Maße ein Einfluss weiterer gewerblicher Bauungen vorliegt und der lokale Luftaustausch und damit die bioklimatische Situation in angrenzenden Siedlungsräumen während windschwacher Sommernächte beeinflusst werden.

Für die zu erwartenden Temperaturfelder zeichnen sich die geplanten Gewerbegebiete mit höheren nächtlichen Temperaturen ab, etwa auf dem Niveau der Flächen des bestehenden Gewerbegebietes. Die nächtliche Überwärmung ist trotz der gewerblichen Bauungsstruktur insgesamt eher gering ausgeprägt. Im Vergleich zum Istzustand zeigt sich, dass der Einfluss der Nutzungsänderungen auf die nächtliche Lufttemperatur geringfügig über die Plangebiete hinausgeht. Das Temperaturniveau in den angrenzenden Bestandsflächen der Siedlungen wird nur lokal leicht um bis zu 0,5 Grad Celsius erhöht.

Bzgl. der nächtlichen Kaltluft-Strömungsfelder zeichnen sich die geplanten gewerblichen Gebäude als Strömungshindernisse ab. Infolge der vorgesehenen, durch Knickschutzstreifen und Erschließungen gegliederten Bauung in den Plangebieten ist jedoch eine umfassende innere Durchlüftung der Gewerbegebiete zu erwarten. Im Ergebnis zeigt sich auch die Bedeutung der Grünfläche zwischen den Siedlungsflächen im Westen und den Gewerbegebieten im Osten als Luftaustauschbereich, welcher weiterhin das Einwirken nächtlicher Kalt-/Frischluft von Süden bis zur Sieker Landstraße ermöglicht. Die Funktion der bestehenden Kaltluftleitbahnen entlang der Stellau-Niederung sowie weiter nördlich wird im Planzustand nicht beeinflusst. Im Bereich der vorgesehenen Baufelder der Gewerbegebiete kommt es zu Reduktionen der Windgeschwindigkeiten infolge des Gebäudetaus, welchen Zunahmen der Werte zwischen den Baufeldern infolge der Kanalisierung der Kaltluft gegenüberstehen.

Der ermittelte Kaltluftvolumenstrom im Planzustand zeigt die nutzungsbedingten Veränderungen auf: Innerhalb der zukünftigen Gewerbegebiete verringert er sich, jedoch gemindert durch die positive Wirkung von Knickschutzstreifen und Abstände der Bauung durch Erschließungstraßen. Die Freiflächen im westlichen Bereich des Plangebietes trägt aufgrund ihres hohen bis sehr hohen Volumenstroms zur Durchlüftung der Bestandsbauung bei. Die Situation der bestehenden Kaltluftleitbahnen entlang der Stellau und sowie des Neurahlstedter Grabens im Norden außerhalb des Plangebietes bleibt unverändert erhalten.

In der diesbezüglichen Veränderungsbilanz zwischen Ist- und Planzustand zeigt sich, dass die negativ beeinflussten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung zwar einen planbedingten Rückgang des Volumenstroms aufweisen, dass eine ausreichende Versorgung mit nächtlicher Kalt-/Frischluft auch im Planzustand aufgrund des nach wie vor intensiven Luftaustausches im Umfeld der geplanten Gewerbegebiete gewährleistet ist. Die betroffenen Bestandsflächen sind aufgrund ihrer Stadtrandlage, der strukturellen Ausprägung und geringer nächtlicher Überwärmung nicht als bioklimatisch belastet anzusehen.

Im Ergebnis wird im klimaökologischen Gutachten das qualitative und räumliche Ausmaß der Wirkungen insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen als mäßig bewertet. Die betroffenen Bestandsflächen sind auch im Planzustand nicht als bioklimatisch

belastet anzusehen. Insofern werden die Nutzungsänderungen aus klimatischer Sicht vom Gutachter als vertretbar eingeordnet.

4.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der klimaökologischen Auswirkungen trägt insbesondere die Sicherung der unbebauten Flächen westlich der Gewerbegebiete bei. Die Flächen weisen eine wichtige Funktion als Luftaustauschbereich auf und tragen zur Durchlüftung des Bestandes bei. Mit der Festsetzung dieses Bereichs als Grünflächen, überlagernd als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes, mit zusätzlichen Anpflanzungen, der Anlage eines Gewässers etc. werden die bioklimatischen Funktionen gesichert.

Innerehalb der zukünftig überbauten Flächen wirken die Grünzonen entlang der Knicks, die randlichen Grünflächen mit Anpflanzungen, Wiesen- und Wasserflächen, die festgesetzten Begrünungen von Stellplätzen und Grundstücksflächen sowie die Dachbegrünungen einer klimaökologischen Verschlechterung entgegen und tragen somit zum Ausgleich bei.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Rahmen der Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen sind die Bodenwasserhältnisse analysiert worden. Wasser im Boden in Form eines freien, zusammenhängenden Grundwasserspiegels wurde im Rahmen der Bohrarbeiten nicht angetroffen. In Abhängigkeit von der Geländetopografie wird gutachterlich von einem Grundwasserspiegel von etwa 5 m bis 14 m unter Gelände unter den Geschiebeböden ausgegangen.

Oberflächennahes Wasser wurde hingegen in nahezu allen Bodenaufschlüssen in Tiefen zwischen 0,4 m und 6,2 m unter Terrain eingemessen. Dabei handelt es sich um zwei unterschiedliche Arten von Bodenwässern: oberflächennahes Stauwasser oberhalb der stauenden Geschiebeböden (im Mittel ca. 1,60 m unter Gelände) und tiefer liegende Endwasserstände (nach Beendigung der Bohrarbeiten) als im Boden real vorhandener Wasserstand. Beide Stauwasserspiegel unterliegen deutlichen jahreszeitlichen Schwankungen infolge von wechselnden Niederschlagsmengen. Die naturgemäß höchsten Stauwasserstände in Verbindung mit den mächtigsten Sandschichten wurden entsprechend der natürlichen Oberflächenform am östlichen und südlichen Rand des Areals zwischen Stapelfelder Straße und Bachstücken angetroffen.

Infolge der anstehenden lehmigen Bodenverhältnisse mit lediglich mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit und der Bildung von Staunässe hat der Landschaftsraum eine nur mittlere bis geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Besondere Schutzansprüche für das Grundwasser bestehen nicht. Das nächst gelegene Trinkwasserschutzgebiet (Glinde) befindet sich jenseits der Autobahn BAB 1.

Entsprechend der geologischen Situation und der beschriebenen Reliefeigenarten ist die Oberflächenentwässerung der Landschaft insgesamt nach Osten und Süden auf den *Stapelfelder Graben* und den ihm zufließenden Graben 3.1.1 und die *Stellau* ausgerichtet. Das Gewässersystem ist infolge der Topografie von Ost nach West, d.h. von der Landschaft in die Stadt, ausgerichtet.

4.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein, diese führen zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate sowie zur Veränderung des Oberflächenabflusses. So werden durch Versiegelung und Überbauung der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen. Dabei ist jedoch die von Natur aus schon nur mittlere bis geringe Grundwasserneubildung des betrachteten Landschaftsausschnittes zu berücksichtigen.

Angesichts der grundwasserfernen Standorte wird davon ausgegangen, dass es durch die Baumaßnahmen nicht zu Grundwasser-Anschnitten kommt. Allerdings ist in weiten Bereichen des Plangebiets mit Anschnitten von Stauwasserschichten zu rechnen, welche während der Baumaßnahmen Wasserhaltungen erfordern.

Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Verkehrsflächen sowie den Stellplätzen. Hier kann das Regenwasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist die Beschaffenheit des abfließenden Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet als normal verschmutzt anzusehen. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers ist jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten, da die vorhandenen, vorwiegend bindigen Böden im Untergrund ein gewisses Filtervermögen aufweisen und zudem die Deckschichten über dem Grundwasser Schutz bieten. Auch nutzungsbedingte Versiegelungen stellen einen Schutz für das Grundwasser dar.

Oberflächengewässer (hier Fließgewässer) sind von den Vorhaben innerhalb des Plangebietes nicht in erheblichem Maß betroffen. Die durch die Planung bedingten zusätzlichen Oberflächenabflüsse führen grundsätzlich zu Mehrbelastungen der Vorflut, werden aber durch die geplanten Rückhaltegräben weitgehend gedrosselt.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden drei Kleingewässer (zwei naturferne Beregnungsbecken des Gartenbaubetriebes und ein Waldtümpel mit Biotopfunktion) überplant, welche für die Regulationsfunktion des Wasserhaushaltes aber nur eine geringe Bedeutung haben.

4.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt des betroffenen Landschaftsausschnittes ist für sämtliches anfallendes Oberflächenwasser von den neuen Bauflächen und neuen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet eine Rückhaltung und Reinigung vorgesehen. Das abfließende Regenwasser von den Gewerbeflächen und seinen Erschließungsflächen wird in zahlreichen Rückhaltegräben und -mulden in den randlichen Grünflächen – wo es anteilig versickern und verdunsten kann – zurückgehalten und somit verzögert an die Vorflut abgegeben. Auf den Baugrundstücken tragen die vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen bzw. begrünten Retentionsdächer zur Minderung des Oberflächenabflusses bei. Auch für die Reinigung des Oberflächenwassers von den beiden bestehenden Straßenabschnitten der Sieker Landstraße und Stapelfeder Straße werden die dafür erforderlichen Flächen vorgehalten bzw. können Anlagen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen durchgeführt werden.

Indem für den Bodenwasserhaushalt festgesetzt wird, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. von

Stauanässe führen, unzulässig sind, werden die Standortbedingungen für die bestehende und geplante Vegetation nachhaltig gesichert.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation haben sich im überwiegenden Teil des Plangebiets aus dem geologischen Ausgangsmaterial über weichselzeitlichem Geschiebelehm der Grundmoräne Pseudogleye und Parabraunerden aus Geschiebedecksand als Bodentypen entwickelt. An deren östlicher Flanke haben sich in den Niederungen von Stapelfelder Graben und Stellau Anmoorgleye, Podsole und Niedermoore aus Sand/Torf entwickelt, welche maßgeblich durch das Bodenwasserregime bestimmt werden. Auf den Flächen östlich und westlich des Merkur Parks dominieren über den weichselzeitlichen Schmelzwassersanden Braunerden, Podsole und Gleye (vgl. Fachinformationssystem (FIS) Bodenschutz der zuständigen Fachbehörde).

Planungsbegleitend wurden in 2016 Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen beschränken sich auf die geplanten Erschließungs- und Gewerbeflächen. südlich Bachstücken und auf den Flächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes am Merkurring wurde nicht gebohrt, da hier nur Grün-, Maßnahmenflächen und Flächen für die Landwirtschaft geplant sind. Es wurden 52 Kleinrammbohrungen bis 8 m Erkundungstiefe niedergebracht, sechs Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen, d.h. als flache Stauwassermessstellen, ausgebaut. Zudem wurden Bodenproben für eine orientierende Schadstoffuntersuchung der Aushubböden entnommen. Die Bohrergebnisse bestätigen die allgemeinen Aussagen des Fachinformationssystems im Grundsatz.

Unter den erbohrten Deckschichten aus humushaltigem, schluffigem Sand der Acker- und Grünlandböden mit 0,2 bis 1,0 m Stärke stehen Schichten aus gewachsenen schwach bis stark schluffigen Sanden oder sandigem Geschiebelehm an, welche wiederum von Geschiebemergel unterlagert werden. In einigen Aufschlüssen wurden mittelsandige Sand-Zwischenlagen angetroffen. Lediglich in zwei Untergrundaufschlüssen wurden organische Weichschichten erbohrt, welche als Torfe der Eem-Warmzeit anzusprechen sind. Die Bodenverhältnisse in diesen Bereichen nördlich der Stapelfelder Straße korrespondieren mit den dort kartierten Weiden-Moor- und Sumpfgebüsch.

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden auf diesen Grundlagen wie folgt zu bewerten:

- Bodenart und -typ sind regionaltypisch und weit verbreitet.
- Bzgl. des Wasserrückhaltevermögens zeigen die Böden eine mittlere Funktionseignung. Infolge der undurchlässigen unterlagernden Schichten ist die Versickerung von Niederschlägen vor Ort durch den Untergrund erschwert. Das Bindungsvermögen für Nähr- und Schadstoffe ist als mittelmäßig einzustufen.
- Die Produktionseignung der Böden ist mittelmäßig. Die biotische Lebensraumfunktion der anstehenden Böden ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen von geringer bis mittlerer Bedeutung, lediglich in den randlichen Niederungen südlich Bachstücken bedeutsamer.
- Empfindliche oder seltene Böden liegen auf den hochliegenden Flächen nicht vor. Eine höhere Empfindlichkeit weisen die wasserbeeinflussten Böden in den Niederungen und Senken auf.

- Im Fachplan Schutzwürdige Böden des Fachinformationssystems (FIS) Bodenschutz ‚Digitale Bodenkarte Hamburg‘ sind in den Karten „Archiv Kulturgeschichte“ und „Lebensraumfunktion“ keine Flächen im Plangebiet gekennzeichnet. In der Karte „Archiv Naturgeschichte“ sind die Flächen als solche mit derzeit geringem dokumentarischen Wert eingestuft.

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden mit Ausnahme der gewässerbegleitenden Böden als mäßig einzustufen.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets (südlich Bachstücken) ist im Altlastenportal eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche wird unabhängig vom Bebauungsplan von der Behörde für Umwelt durchgeführt.

Inzwischen wurden in Vorbereitung auf die Untersuchung im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie eine historische Recherche durchgeführt und daraus ein Untersuchungskonzept entwickelt.

Zusammenfassend kann aufgrund der Rechercheergebnisse festgehalten werden, dass der Sand-/Kiesabbau im Wesentlichen 1976/1977 stattgefunden und sich vermutlich überwiegend auf den südlichen Teil der Flächen an der Stellau konzentriert hat, auch in den Überschwemmungsbereich der Stellau reichend. Verfüllungen sowie weitere Ablagerungen auf der Fläche erfolgten im Wesentlichen vermutlich bis Ende der 1970er Jahre, nachfolgend fanden aber auch „wilde“ Müllablagerungen statt.

Es wurden gemäß der Rechercheergebnisse Bodenaushub, Bauschutt, Asphalt, Gartenabfälle, Sperrmüll und Maschinenteile, ggf. Eternitplatten u.ä. abgelagert; Hausmüll nur in kleinen Mengen.

Auf der nördlichen Fläche wurden nur in geringerem Umfang Sand-/Kiesabbau betrieben und entsprechend geringere Mengen an Abfällen abgelagert. Im Rahmen von Ortsbesichtigungen sind aber auch hier lokal im Oberboden Beimengungen von Bauschutt- und Ziegelresten zu beobachten. Diese ist auch für den mittleren Teil der Fläche nicht vollständig auszuschließen.

4.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Versiegelung im Zuge der Bebauung von Gewerbegrundstücken und des Baus der Erschließungsstraße werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Bodenfunktion. Aus planungsrechtlicher Sicht werden allerdings auch Flächen überbaut, die im bisher geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 105 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind und somit gemäß der jeweils festgesetzten Entwicklungsziele auch eine höhere Bedeutung für den Bodenhaushalt haben.

Entscheidend für das Maß der Versiegelungsfolgen ist die geplante Bebauungsdichte. Angesichts der geplanten gewerblichen Nutzungen mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 ist von sehr hohen Überbauungsraten mit nur geringen nicht überbauten Flächenanteilen auszugehen, auch wenn die gewählte Grundflächenzahl noch unterhalb der Regelobergrenze von GRZ 0,8 liegt. Somit ist eine Flächenversiegelung auf bis zu 75 % der Gewerbegrundstücke anzunehmen. Für die Verkehrsflächen wird der ungünstigste Fall mit einer Überbauung der Bodenflächen von bis zu 100 % angenommen, trotzdem die zukünftigen Straßen auch durch einen gewissen

Anteil unversiegelt Flächen für Straßenbegleitgrün/Straßenbäume und begleitende Entwässerungsgräben bestimmt sein werden.

Zu den versiegelungsbedingten Eingriffen treten die abgrabungsbedingten Bodenbeeinträchtigungen im Bereich der geplanten Rückhaltegräben hinzu, d.h. Verlust von gewachsenem Boden und seiner Regelungs- und Schutzfunktionen. Auch auf den Baufeldern wird es angesichts der zu erwartenden großflächig befestigten und ebenen Bauflächen in Verbindung mit dem bereichsweise vorhandenen Geländegefälle zu erheblichen Bodenbewegungen, Bodenauf- und -abträgen kommen, welche den natürlichen Bodenaufbau und die Bodenstruktur bzw. -lagerung dauerhaft verändern. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen wird zur Herstellung eines setzungsarmen Untergrunds außerdem in Bereichen mit weichplastischen bindigen Böden oder angebotenen Torfen Bodenaustausch erforderlich bzw. eine Bodenverfestigung erforderlich.

Die Altlastenverdachtsfläche und die Gaswanderungszonen haben auf die geplanten gewerblichen Nutzungen keine Auswirkungen, da die Verdachtsflächen einschließlich der umgebenden Schutzzonen außerhalb der geplanten Bauflächen liegen. Auch ergeben sich keine Auswirkungen von den gewerblichen Nutzungen auf die Altlastverdachtsfläche oder den Wirkungspfad Boden-Wasser.

4.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzungen mit einer möglichen, entsprechend hohen baulichen Ausnutzung (GRZ 0,75) und der funktionalen Anforderungen der Flächen sind die Möglichkeiten zur Minimierung der Versiegelungsraten gering. Eine Überschreitung der GRZ ist aufgrund der Festsetzung, dass gemäß § 2 Nummer 25 der Verordnung 25 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und zu begrünen sind, nicht möglich. Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter den Gebäuden gemäß § 2 Nummer 15 der Verordnung und der Begrünungspflicht für Dachflächen und nicht überbaute unterirdische Bauteile gemäß § 2 Nummern 12 und 16 der Verordnung wird ein mit dem Nutzungsziel einer intensiven Gewerbenutzung vereinbarer sparsamer Umgang mit dem Boden verfolgt. Dabei wird die Versiegelung gemindert, so dass weiterhin unbebaute Flächen mit Bodenfunktionen erhalten bleiben. Auf Teilen der befestigten Flächen wird die Versiegelungsrate beschränkt, indem für die Unterhaltungswege entlang der Rückhaltegräben und die Fußwege in den Grünflächen ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau festgesetzt ist.

Mit den die Gewerbegebiete umgebenden Grünflächen wird ein ausreichender Abstand zur südlich vom Plangebiet gelegenen Altlastenverdachtsfläche vorgesehen, so dass eine Überlagerung von baulichen Bodeneingriffen mit den zu berücksichtigenden Gaswanderungszonen ausgeschlossen ist.

4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das heutige Erscheinungsbild des Plangebietes ist das Ergebnis der nacheiszeitlichen Landschaftsentwicklung und der nachfolgenden Nutzung durch den Menschen. Während auf den westlich an das Plangebiet zusammenhängend besiedelte und bebaute Flächen das Ortsbild prägen und zwischen Sieker Landstraße und Stapelfelder Straße mit dem Gewerbegebiet am Merckurring bereits eine gewerbliche Nutzung besteht, ist

das Landschaftsbild des Landschaftsausschnittes im Plangebiet selbst durch die relativ dicht knickstrukturierte Kulturlandschaft charakterisiert. Der Wechsel aus Knicks, Äckern und Wiesen vermittelt eine typische Kulturlandschaft im hamburger Stadtrandbereich. Nach Osten setzt sich das Landschaftsbild auf dem Gebiet des Kreises Stormarn in ähnlicher Struktur fort. Ein Vergleich mit historischen Karten zeigt, dass das heutige Knicknetz weitgehend den ursprünglich im 18. Jahrhundert angelegten Knicks entspricht. Insofern handelt es sich um eine alte Kulturlandschaft mit kleinteiligen Strukturen. Insbesondere die beidseitig knickgesäumten Wegeverbindungen Bachstücken und Kösterrodenweg sind für das Landschaftsbild und die Naherholung bedeutsam. Der große Anteil an Knicküberhältern, zumeist Eichen, trägt zu einer reich gegliederten Landschaft bei, besonders südlich der Stapelfelder Straße und südlich Bachstücken.

Der die Stapelfelder Straße und Sieker Landesstraße östlich des bestehenden Gewerbegebietes begleitende Baumbestand zumeist aus alten Eichen, teilweise auch Buchen, vermittelt ebenfalls ein durchgrüntes Landschafts- bzw. Straßenbild.

Die in die Landschaft eingelagerten Gewässersysteme des Stapelfelder Grabens und der Stellau (im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes) sind für das Landschaftserleben infolge der sie umgebenden Gehölzbestände in Verbindung mit fehlenden Wegen kaum wahrnehmbar. Lediglich im äußersten Süden quert der Kösterrodenweg die Stellau und ermöglicht hier einen Blick auf den Bach.

Die derzeitigen Siedlungsränder sind vergleichsweise grün ausgeprägt: Der Siedlung Großlohe sind Knickbestände bzw. der Wohnbebauung Neu-Rahlstedt nördlich der Stapelfelder Straße Grünflächen vorgelagert; das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring ist durch den erhaltenen Knickbestand insbesondere in den Randbereichen gut eingebunden.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes gehen mit den die landwirtschaftlichen Flächen überspannenden Freileitungen einher. Während die 30 kV-Leitung nahe der Landesgrenze nur eine geringe Dimension hat, stellt die 380 kV-Leitung im Siedlungszwischenraum zwischen den Wohngebieten in Großlohe und Neu-Rahlstedt sowie bestehenden dem Gewerbegebiet aufgrund ihrer großen Masten und Leitungsseile eine erhebliche Störung des Landschaftsbildes dar.

4.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes. Der bisherige Charakter der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft am Siedlungsrand wird durch die geplante Gewerbebebauung und -erschließung großflächig verändert.

Die gewerbliche Bebauung liegt im Hinblick auf die Bebauungsdichte und die Gebäudehöhen zwar im Rahmen der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Gewerbegebiete und der diesbezüglichen Ortstypik. Der zukünftige Siedlungsrand rückt jedoch weiter von der Stapelfelder Straße nach Süden zum Bachstücken. Die Veränderungen der Landschaft sind dann besonders von den für die Naherholung genutzten Wirtschaftswegen Weg Großlohe, Bachstücken und Kösterrodenweg wahrnehmbar, gleichermaßen aber auch von den Hauptverkehrsstraßen, zumal hier die veränderte Verkehrsführung auch mit Verlust an ortsbildprägendem Baumbestand verbunden ist.

4.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Beeinträchtigung der Erholungslandschaft sind besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungsränder und den Übergang in die freie Landschaft zu stellen.

In den östlichen und südlichen Randbereichen des geplanten Gewerbegebietes werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Sie bilden den gestalterischen und ökologischen Übergang von der Bebauung in die unbesiedelte Landschaft. Zur Einbindung in die Landschaft tragen auch die gemäß § 2 Nummer 26 der Planverordnung festgesetzten Baumpflanzungen an den rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen bei. Die Grünflächen im Siedlungszwischenraum zwischen den bestehenden Wohngebieten und den vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen (Grüne Fuge) bilden in Verbindung mit den dortigen Knickneuanlagen einen inneren Siedlungsrand aus und sichern die landschaftliche Grünzäsur zwischen Wohn- und Gewerbegebieten.

Mit den Festsetzungen der zusätzlichen Grünflächen auch als Maßnahmenflächen mit den Entwicklungszielen einer naturnahen Gestaltung mit Wiesenflächen und Anpflanzungen werden Landschafts- und Ortsbild naturnah ausgebildet.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

4.2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der betrachtete Landschaftsausschnitt innerhalb des Plangebietes wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker, z.T. als Mäh-/ Weidegrünland oder zu Gartenbauzwecken genutzt. Sowohl Straßen und Wege als auch Parzellengrenzen sind von landschaftstypischen Knicks mit Überhängen gesäumt, die größtenteils in gutem Zustand sind und dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Die westliche Fläche (Flurstücke 1013, 1338 und 1339) südlich Bachstücken unterliegt nach einer früheren Abgrabung und Verfüllung einer eigenständigen Vegetationsentwicklung und ist zu großen Flächenanteilen mit Pionierwäldern bestockt.

An mehreren Stellen sind besondere Biotopkomplexe in die landwirtschaftlichen Nutzflächen eingelagert: ein Kleingewässer mit umgebendem Weidengebüschen südwestlich der Stapelfelder Straße, ein Biotopkomplex aus Erlen-Eschen-Sumpfwald, Binsen- und Simsenried und Feucht- und Nassgrünland südlich der Stapelfelder Straße sowie ein Binsen- und Simsenried mit Weidengebüschen und Wiesentümpeln nördlich der Stapelfelder Straße. Diese Biotope sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Die die südliche und südöstliche Plangebietsgrenze bildenden naturnahen Fließgewässerabschnitte von Stellau und Stapelfelder Graben mit begleitenden Ufergehölzsäumen und Röhrichten sowie eine gewässerbegleitende Sumpffläche fallen ebenfalls unter den gesetzlichen Biotopschutz. Die entlang der Stellau vorkommenden Erlen-Eschen-Auwälder (südlich angrenzend an das Plangebiet) zählen zudem zu den europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Im Plangebiet sind insbesondere auf den Biotoptypen mit feuchteren Bodenverhältnissen acht gefährdete Pflanzenarten erfasst worden, die in Hamburg auf der Roten Liste geführt werden, zudem zwei, die auf der Vorwarnliste stehen.

Nach dem Bewertungsschlüssel für Biotoptypen der Freien und Hansestadt Hamburg sind der Sumpf nördlich der Stapelfelder Straße und ein Sumpf nördlich der Stellau und der die Stellau begleitende Erlen-Eschen-Auwald auf der Altablagerung die hochwer-

tigsten Biotoptypen im Plangebiet, gefolgt von den mit nur geringer Flächengröße sowie nur mäßigem Arteninventar ausgestatteten Erlen-Eschen-Sumpfwald südlich der Stapelfelder Straße am Gartencenter und weiteren Biotoptypen auf feucht-nassen Standorten (Weiden-Moor- und Sumpfgbüsch, Seggen- und binsenreiche Nasswiese) sowie alle Knicks des Plangebietes, die zum größten Teil gut ausgebildet, überhälterreich und dicht sind.

Als Grundlage für die Beurteilung des Schutzguts Tiere wurden gebietsübergreifend für die Plangebiete der Bebauungspläne Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 faunistische Kartierungen im Jahr 2016 für folgende, insbesondere auch artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen durchgeführt: Haselmaus, Fledermäuse, Amphibien und Brutvögel.

Haselmaus

Die Haselmaus wird im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und ist somit nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützt. Es handelt sich um eine osteuropäische Art, deren Verbreitungsgebiet in Norddeutschland im östlichen Schleswig-Holstein endet. Im Hamburger Raum gibt es nur äußerst seltene Nachweise. Die Art wird aufgrund dessen in der Roten Liste der Säugetiere in Hamburg daher als „stark gefährdet“ geführt.

Ein Nachweis eines Freinestes und Kot im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgte im Januar 2012 am Kösterrodenweg südlich Bachstücken. Weitere Untersuchungen wurden im Auftrag der zuständigen Fachbehörde 2013 und 2016 durchgeführt. Diese und auch die für dieses Gutachten durchgeführte Untersuchung 2016 führten zu keinem weiteren Nachweis der Haselmaus im und am Rande des Plangebietes.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und somit streng nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG geschützt.

Die Untersuchungen im Jahr 2016 erbrachten im Plangebiet den Nachweis von insgesamt fünf Fledermausarten: Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Myotis-Art.

Es wurden an drei Bäumen potenzielle Quartiere in Spechthöhlen, Stammrissen oder Rindenschäden gefunden. Die Detektoruntersuchungen im Sommer konnten jedoch ein Quartier für Fledermäuse im Plangebiet nicht bestätigen. Das Plangebiet wurde als Jagdhabitat in geringer Intensität von Zwerg- und selten Rauhaufledermäusen entlang von Knicks genutzt. Ausgeprägte Flugstraßen, die einen direkten Bezug zu einem Quartier haben könnten, wurden nicht ermittelt. Der Große Abendsegler durchflog das Plangebiet zielgerichtet in großer Höhe auf Transferflügen zu Teilhabitaten, die weit außerhalb des Plangebietes liegen. Ein Zusammenhang mit Habitaten im Untersuchungsgebiet war für die Überflüge nicht erkennbar.

Brutvögel

Insgesamt wurden im Plangebiet 49 Vogelarten festgestellt. 30 dieser Arten bilden mit mindestens einem Revierpaar und (wahrscheinlichem) Brutplatz den Brutbestand des Untersuchungsraums. Zusätzlich werden von acht der genannten Brutvogelarten ein oder mehrere Randreviere zum Untersuchungsraum besetzt. Sechs weitere Vogelarten treten nur als Randsiedler mit Nutzung des Hamburger Untersuchungsraums während der Brutzeit hinzu. Weitere neun beobachtete Vogelarten nutzen den Hamburger Bereich des Untersuchungsraums als Nahrungsgäste, bei ihnen ließ sich kein revieran-

zeigendes Verhalten in der näheren Umgebung erkennen. Hierzu gehören Dohle, Eisvogel, Graureiher, Grünspecht, Kuckuck, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Stieglitz und Turmfalke. Mit nur einmaliger Beobachtung und aufgrund des gezeigten Verhaltens und der Jahreszeit als Durchzügler anzusehen sind die vier Arten Girlitz, Kernbeißer, Misteldrossel und Rotdrossel.

Die mit Brutverdacht vorkommenden Arten Bluthänfling und Gelbspötter sowie als Nahrungsgast der Eisvogel sind nach der Roten Liste für Hamburg als „gefährdet“ eingestuft. Als Brutvögel im Untersuchungsraum stehen Nachtigall und Sumpfrohrsänger in der „Vorwarnliste“ der Roten Liste für Hamburg, Bluthänfling, Feldsperling und Teichralle in der „Vorwarnliste“ der Roten Liste Deutschlands.

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG gehören die Teichralle sowie die als Nahrungsgäste im Gebiet auftretenden Eisvogel, Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke. Die einzige im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie gelistete Art ist der Eisvogel. Alle übrigen Arten gelten gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG als besonders geschützt.

Alle weiteren festgestellten Brutvögel des Hamburger Untersuchungsraums gelten als ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche an ihren Brutplatz.

Die Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet sind im Wesentlichen auf die Baum-, Hecken- und Knickstrukturen und deren krautigen Unterwuchs als Nisthabitate angewiesen. Einzig die Teichralle brütet in den Röhrichtbereichen der Gewässer. Der Fasan bevorzugt die Saumbereiche, brütet aber auch auf Offenflächen, wenn diese genug Deckung durch höhere Vegetation bieten.

Amphibien und Reptilien

Die im Plangebiet vorkommenden Amphibien wurden im Jahr 2016 untersucht und erfasst: Erdkröte, Teichmolch, Wasserfrosch-Komplex⁶, Moorfrosch, Grasfrosch. Der Moorfrosch zählt zu den nach BNatSchG streng geschützten Arten, alle anderen erfassten Arten zu den besonders geschützten Arten.

Der im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte und streng geschützte Moorfrosch wurde bereits im Artenkataster der Freien und Hansestadt Hamburg erwähnt. Er ist in Hamburg gefährdet (Kategorie 3). Im Zuge der Kartierung konnte im Plangebiet an dem bisherigen Fundort des Moorfrosches gemäß Artenkataster in einem Erlenbruch an der Stapelfelder Straße nur ein totes Individuum kartiert werden. Der Erlenbruch ist darüber hinaus als Laichgewässer von geringer Bedeutung, da er nur temporär eine freie Wasserfläche aufweist.

Einzelne Individuen und Laichaktivitäten (rufende Männchen und ein Laichballen) wurden jedoch an zwei Rückhaltebecken des nördlich der Stapelfelder Straße liegenden Gewerbegebietes außerhalb des Plangebietes erfasst.

Ohnehin liegen die arten- und individuenreichsten Gewässer außerhalb des Plangebietes an den Rückhaltebecken des Gewerbegebietes am Merkurring.

Zusammenfassende faunistische Bewertung

Besonders die überplanten Acker- und Grünlandflächen sind faunistisch weniger wertvoll, da sie bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und verarmt sind. Höheres Potenzial allgemein als Lebensraum für Tiere besitzen die Ruderalfluren im Nordwesten an der Sieker Landstraße, die feuchteren Bereiche (Flutrasen mit

⁶ Die drei zum Wasserfrosch-Komplex zählenden Amphibienarten Teichfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Seefrosch lassen sich im Gelände kaum zweifelsfrei unterscheiden. Eine wirklich sichere Ansprache der Arten ist nur mithilfe von molekularbiologischen Analyseverfahren möglich.

kleinflächigem Seggenried und angrenzender Sumpf) an der Stapelfelder Straße und der Biotopkomplex im Süden des Plangebietes an der Stellau mit Gehölzen und Auenbereichen mit feuchteren Fluren und dem Pionierwald mit Ruderalflur auf der Altlastenfläche im Südwesten. Für gehölzgebundene Arten, wie z.B. einige Kleinsäuger, ist das Knicknetz wiederum von höherer Bedeutung.

Ein Teil der geschützten Feuchtbiotope liegt jedoch relativ verinselt in der Agrarlandschaft bzw. in unmittelbarer Nähe zur Stapelfelder Straße und ist somit als dauerhafter und stabiler Lebensraum für Tiere nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Ergebnisse der untersuchten Tiergruppen im Zusammenhang mit den ausgewerteten Daten aus dem Artenkataster und den vorhandenen vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Habitatstrukturen lassen nicht auf einen überdurchschnittlich hohen faunistischen Wert des Plangebietes schließen. Die vorkommenden und potenziell zu erwartenden Tierarten sind im Allgemeinen weit verbreitet und entsprechen dem typischen Bestand der durch Knicks gegliederten Agrarlandschaft.

Biotopverbund

Der überörtliche Biotopverbund orientiert sich maßgeblich an den Gewässersystemen: die von Osten nach Westen gerichteten Fließgewässer Stapelfelder Graben und Stellau mit ihren zufließenden Gräben einschließlich der begleitenden Niederungsflächen mit Grünländern, Feuchtwäldern/-gebüsch und Sümpfen. Im direkten Kontakt mit dem Plangebiet stehen Abschnitte des Stapelfelder Grabens, des zufließenden Grabens 3.1.1 und der Stellau, welche an der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verlaufen und weit nach Westen in den Siedlungsraum hineinreichen (Stellau-Achse). Diese Strukturen haben eine Bedeutung für den Biotopverbund der Gewässer- und Feuchtlebensräume.

Der Biotopverbund der Gehölzlebensräume wird überwiegend über das intakte Knicknetz, Feldgehölze und Wälder gebildet. Hierdurch ergibt sich eine sehr flächige Vernetzung der Pflanzen- und Tierlebensräume in der unbebauten Kulturlandschaft und in den Siedlungszwischenräumen. Hervorzuheben sind diesbezüglich die Funktionen des unbebauten Nord-Süd-Korridors westlich des Gewerbegebietes am Merkurring und überlagernd mit dem Gewässerverbund auch die gehölzreiche Stellau-Niederung als Biotopverbundachse zwischen den Siedlungen Großlohe und Rahlstedt-Ost.

FFH-Gebiete

Beachtlich sind zudem die europäischen Schutzgebiete nördlich angrenzend an das Plangebiet: FFH DE 2327-301 Kammolchgebiet Höltigbaum-Stellmoor (Schleswig-Holsteiner Gebiet) und FFH DE 2327-302 Stellmoorer Tunneltal / Höltigbaum (Hamburger Gebiet).

4.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit erheblichen Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung und Erschließung zu rechnen. Mit den überplanten Acker- und Grünlandflächen sind überwiegend solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den das Schutzgut Tiere und Pflanzen betroffen. In Teilbereichen kommt es zu Verlusten von in die landwirtschaftlichen Nutzflächen eingelagerten höherwertigen Biotoptypen: Nasswiesen, Ruderalfluren, Sumpfwald, Sumpfgebüsch, Sumpf, Waldtümpel. Betroffen sind insgesamt drei Komplexe aus feuchtgebietsgeprägten Biotoptypen mit zum Teil gesetzlichem Biotopschutz (nördlich der Stapelfelder Straße sowie südlich der Stapelfelder Straße östlich und südwestlich des Gar-

tenbaubetriebs). Auf diesen Flächen sind zudem Standorte mit Vorkommen von in Hamburg gefährdeten Pflanzen betroffen (RL 2 und 3).

Mit den parzellenbegrenzenden gesetzlich geschützten Knickbeständen gehen erschließungsbedingt durch die Planstraßen, die erforderliche Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken, für das Fußwegenetz innerhalb der Grünflächen und zur Schaffung größerer, zusammenhängender Bauflächen abschnittsweise weitere Lebensräume mit besonderer Bedeutung verloren. Die erhaltenen Knickbestände werden in ihren Funktionen beeinträchtigt, indem sie zerschnitten werden und teilweise isoliert innerhalb der Gewerbegebiete verbleiben.

Im Bereich der Anbindung der Planstraßen an das bestehende Verkehrsnetz treten erhebliche Eingriffe in den straßenbegleitenden Straßenbaumbestand ein, so entlang der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße. Betroffen ist überwiegend nach der Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden mit den Flächen am östlichen Plangebietsrand solche in Anspruch genommen, die im bisherigen B-Plan Rahlstedt 105 als Ausgleichsflächen für die Eingriffe des in dem Zusammenhang geplanten Gewerbegebietes festgesetzt waren. Unabhängig vom aktuellen tatsächlichen Zustand haben diese Flächenverluste eine höhere Eingriffsrelevanz.

In Bezug auf die Tierwelt ist mit erheblichen Lebensraumverlusten vorrangig für ungefährdete und weit verbreitete Arten zu rechnen. Aus der Artengruppe der Vögel kommt es zu Habitatsbeschränkungen und Lebensraumverlusten auch für gefährdete Gehölzbrüter der Feldmark. Insbesondere ist für die im Knicknetz des Eingriffsgebietes lebenden Vögel und Säugetiere durch die benachbarten Störungen des Vorhabens mit deutlichen Einschränkungen bzw. Verlusten der Habitate zu rechnen. Die Biotopverbundfunktion wird somit für viele störungsempfindliche Arten entwertet.

Bau- und betriebsbedingt kommt es neben Lärm- auch zu Lichtimmissionen infolge der flächigen Ausdehnung von künstlichen Lichtquellen. Betroffen sind insbesondere Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere. Beeinträchtigt werden könnte der Beuteflug von lichtscheuen und nachtaktiven Fledermäusen. Bei Schlechtwetter und Nebellagen können nächtlich ziehende Vögel irregeleitet werden. Nachtaktive Insekten werden durch Lichtquellen oder hell angestrahlte Fassaden angelockt und sterben durch Kollision oder Erschöpfung.

Abgesehen von den direkten Habitatverlusten spezialisierter feuchtigkeitsgebundener Arten in den beiden Sümpfen bzw. dem Erlengehölz kommt es durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer Beeinträchtigung von eher anpassungsfähigen Arten, die in der verbleibenden Feldmark vergleichbare Habitate finden. Die ungefährdeten Arten befinden sich zwar alle in einem günstigen Erhaltungszustand. Es ist jedoch langfristig mit einer Verringerung der entsprechenden Individuenzahlen einer Population in diesem Landschaftsraum zu rechnen, da die entsprechenden Reviere zum Teil durch Artgenossen besetzt sein dürften.

Für die heimische Pflanzen- und Tierwelt geht ein Stück unbesiedelter Landschaft am Siedlungsrand verloren. Das gesamte Areal des geplanten Gewerbegebiets beansprucht außerdem Flächen, die unter Landschaftsschutz stehen, welcher neben anderen Zielen auch den Schutz von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten bezweckt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass trotz der erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben in die Rahlstedt-Stapelfelder Feldmark durch die Festlegung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Dies betrifft

die Tötungsverbote, Störungsverbote und Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG für die relevanten Fledermausarten, die Haselmaus, Amphibien und Brutvögel.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzziele der beiden FFH-Gebiete gegeben ist und die Erhaltungsziele und prioritären Lebensraumtypen der europäischen Schutzgebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Kumulation mit dem angrenzend geplanten Bebauungsplan Stapelfeld 16 16 der Gemeinde Stapelfeld.

Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Die erhaltenen Knicks innerhalb des Gewerbegebiets verbleiben auf Privatgrund und werden Teil der Baugrundstücke. Durch beidseitige Knickschutzstreifen werden sie dabei von den tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen abgegrenzt. Mit der Entwicklung dieser Saumzonen wird die Beeinträchtigung Lebensraumfunktionen der Knicks gemindert und die Beeinträchtigungen der Gehölzlebensräume infolge der Lage im bebauten Umfeld anteilig kompensiert. Ein Grundgerüst an Biotopverbund auch innerhalb der Gewerbegebiete wird aufrechterhalten. Einfriedungen innerhalb dieser Grünzonen sind gemäß § 2 Nummer 24 der Planverordnung ausgeschlossen und die für Grundstückszufahrten erforderlichen Knickdurchbrüche wurden im zugrundliegenden Funktionsplan minimiert.

Die Ringerschließung südlich der Stapelfelder Straße wurde an die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knickstrukturen angepasst.

Auch für die zu erhaltenden Straßenbaumbestände entlang der Stapelfelder Straße (auf öffentlichem Grund) sind Schutzstreifen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen (auf privatem Grund) festgesetzt und Abgrabungen, Versiegelungen etc. ausgeschlossen.

Zur anteiligen Kompensation der unvermeidbaren Knickverluste und -beeinträchtigungen werden sowohl im Plangebiet als auch planextern landschaftstypische Knicks neu angelegt. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Überwachung mit der planungsbegünstigten Grundeigentümerin im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 in Bezug auf die Knickpflege im Plangebiet vereinbart, um sicherzustellen, dass die Knicks dauerhaft im Sinne der Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan und sonstigen Regelungen zum Ausgleich unterhalten werden.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den gewerblichen Grundstücken und entlang der Grünflächen tragen zum Ausgleich der im Zusammenhang mit der Planung nicht vermeidbaren Baumverluste, zur Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebietes bei. Mit der Festsetzung eines 25 %igen Grünanteils auf den Gewerbegrundstücken und den qualitativen Vorgaben für die Anpflanzungen wird gemäß § 2 Nummer 25 der Planverordnung ein Grünvolumen geschaffen, das Habitatstrukturen für die siedlungsangepasste Pflanzen- und Tierwelt fördert.

Sowohl die gemäß § 2 Nummer 12 der Planverordnung zu begrünenden Dachflächen als auch die randlichen Grünflächen mit den naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltegräben bieten neue Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und tragen zur biologischen Vielfalt bei. Gleichzeitig mindern die randlichen Grünflächen den Übergang von der Bebauung in die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft.

Mit den zusammenhängenden Grünflächen in der Grünen Fuge zwischen den Siedlungsflächen wird das Lebensraumangebot für heimische Pflanzen- und Tierarten erhalten und der innerörtliche Biotopverbund gestärkt.

Im Plangebiet südlich Bachstücken werden u.a. zusammenhängende Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt, welche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie weiterer Schutzgüter kompensieren.

Der nicht im Plangebiet nachweisbare Ausgleich muss auf planexternen Flächen mit entsprechender Zuordnung zum Bebauungsplan erfolgen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind spezifische Ausschlussfristen für Gehölz- und Gebüschbeseitigungen und Baufeldräumungen, Schutzmaßnahmen im Bereich der zu beseitigenden Kleingewässer, insektenfreundliche Beleuchtung sowie das Aufhängen von Fledermauskästen zu beachten. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Anpflanzungen im Plangebiet übernehmen zugleich artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden nicht erforderlich.

4.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet beinhaltet ackerbaulich oder als Grünland bewirtschaftete Flächen und Knicks und ist damit Teil der traditionellen Kulturlandschaft.

Denkmalgeschützte Gebäude oder archäologische Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebiets an der Sieker Landstraße 119 sind Baudenkmäler vorhanden. Die Überreste einer ehemaligen Salzstraße befinden sich nördlich des Plangebiets am Neuen Höltigbaum.

Westlich der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen verlaufen in Nord-Süd-Richtung 380- und 110-kV-Freileitungen. Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine weitere Freileitung mit 30-kV.

Südlich der Stapelfelder Straße besteht ein Gärtnereibetrieb, der als Sachgut einzustufen ist.

4.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die landwirtschaftlich genutzten Teile der Kulturlandschaft werden dauerhaft städtebaulich überprägt, die Flächen entfallen als Landwirtschaftsland.

Die denkmalgeschützten Bereiche werden durch die Planungen nicht berührt. Aufgrund der vorgelagerten vielbefahrenen Sieker Landstraße ergeben sich keine Anforderungen aus dem Umgebungsschutz.

Die 110- und 330-kV-Freileitungen verlaufen zukünftig im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen der Grünen Fuge. Die Anforderungen an die Schutzstreifen und die Mastzugänglichkeiten sowie die spezifischen Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die 30-kV-Freileitung am Ostrand entlang der Landesgrenze soll im Bereich des Gewerbegebiets unterirdisch verlegt werden. Im südlichen Teil des Plangebiets bleibt die Freileitung oberirdisch bestehen und wird entsprechend nachrichtlich übernommen. Somit treten keine Beeinträchtigungen für dieses Sachgut ein.

Der Standort des Gärtnereibetriebes wird durch die zusammenhängende Erschließung und die zukünftigen gewerblichen Nutzungen überplant.

4.2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für den Gartenbaubetrieb wird im Plangebiet des Bebauungsplans kein Ersatzstandort explizit festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft südlich der Sieker Landstraße ist jedoch die Ansiedlung einer Gärtnerei planungsrechtlich möglich.

4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Erschließung

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

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

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

Bebauungskonzept

Eine nicht gemeinsame Entwicklung, sondern die Entwicklung von zwei getrennten Gewerbegebieten in Rahlstedt und Stapelfeld ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht mehr zu diskutieren, da mit dem Beschluss des Gutachtens zum Interkommunalen Gewerbegebiet eine verlässliche Basis und Zielrichtung vorliegen.

Eine Berücksichtigung der im Bebauungsplan Rahlstedt 105 östlich des Gewerbegebietes am Merkurring und südlich der Stapelfelder Straße festgesetzten Ausgleichsflächen aus der gewerblichen Entwicklung würde eine zusammenhängende Erschließung und Entwicklung der Gewerbegebiete nicht möglich machen und ist daher nicht zielführend.

Eine Alternative zum Erhalt des Knickbestandes innerhalb des Gewerbegebietes bestünde in einer vollständigen Räumung der Knicks, um eine geringere Flächeninanspruchnahme des Landschaftsraumes durch Gewerbeflächen zu ermöglichen und in der Erschließung und im Flächenzuschnitt geringere Einschränkungen zu haben. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, das Kleinklima sowie das Ortsbild wären damit erheblich größere, kaum hinnehmbare Beeinträchtigungen verbunden. Zudem wäre die Flächeneinsparung nur unerheblich, da ein Grundstücksanteil von 20-25 % unverändert unbebaubar und zu begrünen wäre.

Der Erhalt der kartierten gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes würde zwar den Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verringern, infolge der Lage zwischen Bau- und Verkehrsflächen wären die Lebensräume allerdings zukünftig stark isoliert und daher beeinträchtigt, insbesondere bzgl. der Amphibienvorkommen in den Gewässern. Infolge der ausgegrenzten Komplexe würde sich die Erschließung schwieriger gestalten.

Oberflächenentwässerung

Eine Alternative zum dezentralen Entwässerungskonzept stellt die zentrale Rückhaltung dar. Angesichts der bestehenden Oberflächenform des zu entwässernden Geländes käme es zu deutlich größeren Eingriffen in das Relief und den Bodenhaushalt, da tiefere und breitere Gräben zur Ableitung des Oberflächenabflusses zu einem zentralen Regenrückhaltebecken erforderlich würden. Zudem wären bei dieser Lösung die Versickerungsmöglichkeiten (Schutzgut Wasser) und die Verdunstungsleistungen (Schutzgut Klima) gegenüber den dezentralen zahlreichen Gräben deutlich geringer.

Eine Ableitung des Oberflächenabflusses über Kanäle sowie eine Retention in Staukanälen als weitere alternative Lösung hätte keinerlei positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraumfunktionen.

Grün- und Ausgleichsflächenkonzept

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft ist im Plangebiet des Bebauungsplans nicht erreichbar. Die Festsetzung des Siedlungszwischenraums zwischen den vorhandenen Wohngebieten und den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten ausschließlich für Maßnahmen des Naturschutzes würde zwar den Anteil des erzielbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichs im räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffen erhöhen, stünde aber im Widerspruch zu den Freiraumansprüchen der angrenzenden Bevölkerung, der ebenfalls planerisch zu berücksichtigen ist.

Für die Flächen südlich Bachstücken ergeben sich keine nennenswerten Alternativen, da hier durch die Festlegungen des Bebauungsplanes Rahlstedt 105 für Teilflächen schon Entwicklungsziele bestehen. Eine Zuordnung der westlichen Altlastenverdachtsfläche als Ausgleichsfläche für das geplante Gewerbegebiet stellt keine Alternative dar, da sie aufgrund ihrer Vorbelastung des Schutzguts Boden naturschutzrechtlich ungeeignet für den Ausgleich ist und zudem durch die bereits fortgeschrittene naturnahe Vegetationsentwicklung keine relevanten Aufwertungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bestehen. Zudem ist diese Fläche auch im Eigentum Dritter und damit nicht verfügbar.

Die bisher als Acker genutzte Fläche direkt westlich des Kösterrodenwegs steht wegen des Vorrangs der landwirtschaftlichen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht für Ausgleichszwecke zur Verfügung und wird insofern als landwirtschaftliche Fläche beibehalten und als solche festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Flächenkonkurrenz der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 132 und 133) östlich des Kösterrodenwegs mit den Ausgleichszielen auf diesen Flächen wurden umfangreiche Recherchen nach alternativen Ausgleichsflächen durchgeführt (s.u.).

Für den erforderlichen Knickersatz wurde geprüft, an den rückwärtigen Gewerbegrundstücken im Übergang zu den umlaufenden Grün- und Ausgleichsflächen anstelle der festgesetzten Baumpflanzungen Knicks neu anzulegen. Angesichts des größeren Flächenbedarfs von Knicks im Vergleich zu Baumpflanzungen und des konkurrierenden sehr großen Flächenbedarfs für die Regenwasserrückhaltung in den Grünflächen können Knicks hier jedoch mit Ausnahme eines Abschnitts nicht durchgängig angelegt werden.

Für den planexternen Ausgleich/Ersatz wurden diverse Flächen hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Eignung und Verfügbarkeit geprüft: Feldmark südlich Aumühler Weg, Parzellen im westlichen Randbereich des Stapelfelder Moors und landwirtschaftliche Teilflächen im NSG Stellmoorer Tunneltal. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Teilflächen des Stapelfelder Moors nicht für Ausgleichszwecke geeignet sind, da keine substantiellen Aufwertungsmöglichkeiten gegeben sind. Im Bereich des Stellmoorer Tunneltals bestehen aus Naturschutzsicht Entwicklungsmöglichkeiten auf Grünland- und Ackerflächen, die entweder ohne bedeutendes Aufwertungspotenzial sind oder als privater Fremdbesitz auf Nachfrage nicht zur Verfügung stehen. Die Anlage von Knicks im NSG Stellmoorer Tunneltal kommt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Frage, da dies den Entwicklungszielen einer halboffenen Weidelandschaft widerspricht. Das größte naturschutzfachliche Aufwertungspotenzial weist die Feldmark südlich des Aumühler Wegs auf. Hier könnten zudem umfangreiche Knickneuanlagen durchgeführt werden. Auch diese Flächen stehen trotz Bemühens als privater Fremdbesitz nicht zur Verfügung.

Des Weiteren wurden Ausgleichskontingente des Sondervermögens auf Hamburger Gebiet geprüft. Die verfügbaren Maßnahmenflächen in der Marsch, gelegen in der Gemarkung Ost-Krauel im Bezirk Bergedorf, sind aus naturschutzfachlicher Sicht für einen Ausgleich geeignet. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde den extern zugeordneten Flächen in Schleswig-Holstein für den erforderlichen Ausgleich der Vorzug gegeben, die auch naturräumlich demselben übergeordneten Landschaftsraum (Geest) angehören.

4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Lediglich für die Teilflächen südlich des Wegs Bachstücken bestünden die Bindungen aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 105 zur extensiven Grünlandnutzung und zur Eigenentwicklung. Der Gärtnereibetrieb hätte an seinem aktuellen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Eine weitergehende Wegeerschließung der Landschaft für die Naherholung würde nicht stattfinden.

Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich kaum Unterschiede zum Bestand.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. in Kap. 4.2 beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Im städtebaulichen Vertrag mit der planungsbegünstigten Grundeigentümerin sind die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen insbesondere zu den Ausgleichsfestsetzungen geregelt.

4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erschließung und Bebauung von etwa 33,2 ha Gewerbeflächen einschließlich der zugehörigen Infrastruktur wie Straßen usw.. Es werden überwiegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem landschaftstypischen Knicknetz und eingelagerten geschützten Feuchtbiotopen sowie straßenbegleitendem, markantem Baumbestand beansprucht. Bei Teilflächen handelt es sich um festgesetzte, jedoch noch nicht realisierte Ausgleichsflächen aus dem für Teile des Plangebietes bisher geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 105.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Lärm wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Der Schwerpunkt der Auswirkungen liegt demnach auf den großflächigen versiegelungsbedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt, den umfangreichen Verlusten und Beeinträchtigungen von Biotopen (Knicks und Feuchtgebiete), der Inanspruchnahme unbesiedelter Landschaft z.T. mit Landschaftsschutzstatus und der Überplanung festgesetzter Ausgleichsflächen.

Im Hinblick auf die nördlich benachbarten FFH-Gebiete wurde eine Verträglichkeit festgestellt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden. Vorhabenbedingte Lärmbelastungen aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen führen überwiegend nicht zu Konflikten mit den schützenswerten Wohnnutzungen. Lediglich im Bereich der Bestandsbebauung nördlich der Sieker Landstraße kommt es zukünftig zu Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen. Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wurde

festgestellt, dass mit den großflächigen gewerblichen Entwicklungen keine bioklimatischen Belastungen für die angrenzenden Siedlungsgebiete einhergehen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen die Erhaltung und den nachhaltigen Schutz eines großen Teils des Knickbestandes auch innerhalb der geplanten Gewerbegebiete, die Anlage der Gewerbegebiete insgesamt einfassender Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft, die weitgehend naturnahe Bewirtschaftung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, die Sicherung begrünter Flächenanteile der Gewerbeflächen durch Vorgartengestaltung, Anpflanzungen, Dachbegrünung etc., die Offenhaltung des Freiraums zwischen den geplanten und bestehenden Gewerbegebieten und den westlich davon gelegenen Siedlungsflächen und deren Gestaltung als öffentlich nutzbare Grünflächen (Grüne Fuge), die Erschließung des Gebietes durch zusätzliche Fußwege und die Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung nördlich der Sieker Landstraße. In Ergänzung zu den weiterhin geltenden und nicht überplanten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 werden im Plangebiet umfangreiche Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt, soweit möglich und fachlich sinnvoll sind im Plangebiet auch Knickneuanlagen vorgesehen. Weitere Kompensationen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt werden dem Bebauungsplan auf planexternen Flächen zugeordnet. Dies betrifft die Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die gesetzlich geschützten Biotope als auch nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich der Sieker Landstraße und umschließt das bestehende Gewerbegebiet am Merckurring. Beiderseits der Landesgrenze soll sich die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen in südliche Richtung bis zum Weg Bachstücken in einem geordneten Konzept unter integrierter Berücksichtigung städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Anforderungen in länderübergreifender Abstimmung vollziehen. Über die Sieker Landstraße sowie den Höltingbaum ist das Gewerbegebiet an den Nordwesten Hamburgs angebunden. Richtung Osten erfolgt die Anbindung über die Alte Landstraße (L 222) an die BAB A1 in Richtung Hamburger Innenstadt, Hafen und Lübeck.

Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahlen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg sowie der Metropolregion gefördert werden.

Dabei verteilt sich der rechnerische Gewerbeflächenbedarf gemäß der im Jahr 2010 aufgestellten „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)“ zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teile der Metropolregion, der größten Flächenbedarf entstehe danach in Hamburg selbst mit etwa 335 ha bis 2025.

Bis 2012 konnte die bei der damaligen HWF (Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH) aufgelaufene Nachfrage nach städtischen Grundstücken in Hamburg zumeist durch ein entsprechendes Flächenangebot bedient werden. Seit 2013 übersteigt die Nachfrage das Flächenangebot. Auch bei privaten Gewerbegrundstücken verknappt sich das Angebot massiv. Jedoch lassen sich auch viele private Flächen wegen überhöhter Kaufpreiserwartungen nicht umsetzen. So ist weiterhin erforderlich, dass man insbesondere im Kern der Metropolregion durch Entwicklung neuer Gewerbeflächen angebotsfähig bleibt, um Unternehmen möglichst wohnortnah innerhalb Hamburgs zu halten oder neu anzusiedeln.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung von etwa 13 ha Gewerbefläche auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld (in unmittelbarer Grenznähe) und von etwa 25 ha nutzbarer Gewerbefläche auf Hamburger Seite bei gleichzeitiger Aufwertung der Qualitäten des umgebenden Landschaftsraums. Unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Knickbestandes sowie dessen Ergänzung durch neue Knicks innerhalb der Gewerbefläche im Plangebiet, ergibt sich ein Flächenumfang von etwa 28,5 ha auf Hamburger Seite.

Die Entwicklung kann abschnittsweise erfolgen und soll – analog zum Gewerbebesatz im Merkkurring – möglichst auf die Ansiedlung von Produktions- und Handwerksunternehmen sowie ggf. wissensorientiertes Gewerbe ausgerichtet sein. Aufgrund seiner Lage in der Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebeständen, der Nähe zur Wohnbevölkerung, einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung mit Möglichkeiten zur ÖPNV-Erschließung und Anbindungen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie einer für eine zusätzliche Gewerbeentwicklung nutzbaren Größe, mit einer Fortsetzungsmöglichkeit über die Landesgrenze hinaus, eignet sich das Plangebiet insgesamt als Standort für die Ansiedlung von diversen Gewerbebetrieben. Logistikunternehmen sollen an diesem Standort nicht angesiedelt werden. Die gewerbliche Entwicklung der Fläche ist auch eine im gesamthamburgischen Interesse liegende Maßnahme zur langfristigen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten und als ein Beitrag zur Sicherung einer wachstumsstarken Wirtschaft in der Metropolregion.

Im Zuge dessen ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich und angemessen. Durch die Inanspruchnahme der direkt an das bestehende Gewerbegebiet am Merkkurring grenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die bisher teilweise auch als Ausgleichsflächen für dieses Gewerbegebiet dienen, kann eine größere Zersiedlung des Landschaftsraums vermieden werden.

Unter den Bedingungen des Stadtstaates Freie und Hansestadt Hamburg sind insbesondere im Bezirk Wandsbek alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbeflächenangebots kaum gegeben bzw. würde ebenfalls auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zugreifen. Zwar wird es - wenn auch zunehmend schwieriger - auch zukünftig voraussichtlich in Einzelfällen möglich sein, auch Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für Gewerbeansiedlungen zu aktivieren. Jedoch kann ebenfalls abgeleitet werden, dass eine große Zahl dieser möglichen Flächen aus unterschiedlichsten Gründen, z. B. Eigentumsverhältnissen, immissionsschutzrechtliche Gründen, sonstigen Mobilisierungshindernissen oder anderen konkurrierenden Dispositionen nicht ausreichend für neue Gewerbeansiedlungen oder Gewerbebetriebe mit Erweiterungsabsichten zur Verfügung stehen.

Die Anzahl an derzeit verfügbaren städtischen Flächen, deren Vergabe unter Maßgaben der Wirtschaftsförderung steuerbar wäre, ist gering. Im Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk Wandsbek aus dem Jahr 2012 wurden noch 19,4 ha kurz- bis mittelfristig (bis max. 2015) verfügbare unbebaute Gewerbe- und Industriefläche bilanziert. Auf Basis der Bestandserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes in 2018 ist dieses Angebot seither auf rd. 15,5 ha zurückgegangen.

Die Gewerbeflächennachfrage im Bezirk Wandsbek wird überwiegend von kleinflächigeren Anfragen geprägt. Diese entstehen sehr häufig aus Betriebsvergrößerungen von Unternehmen, die sich bereits im Bezirk befinden. Von den zwischen 2014 und 2017 verkauften Flächen lagen rd. 28 % der Flächen am Standort Merkurpark/ Neuer Höltingbaum. Hier spiegelt sich der anhaltende Trend für gewisse, meist flächenintensive Marktsegmente zu verkehrsgünstigen Standorten wieder. Die Lagequalität ist im Regelfall die wichtigste Anforderung an ein Gewerbegrundstück im Bezirk. Daneben wer-

den kompakt geschnittene Grundstücke sowie Flächen mit möglichst geringen Nutzungseinschränkungen bauplanungs- und emissionsrechtlicher Art bevorzugt. Dieser Nachfrage kann durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen an diesem Standort durch diesen Bebauungsplan entsprechend begegnet werden.

Die genannten Umstände und Anforderungen rechtfertigen es, unabhängig von rechnerisch-hypothetischen Restpotentialen in bestehenden Gewerbegebieten, die für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen benötigten Flächen unter Inanspruchnahme auch von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu aktivieren. Der Bedarf der Entwicklung der Gewerbeflächen wird somit aufgrund der übergeordneten Zielsetzung gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung höher bewertet.

Zudem befinden sich die privaten Flächen überwiegend im Besitz eines Eigentümers, der die Flächen bisher an die Landwirte verpachtet hat. Im Rahmen der Planung wurden bereits frühzeitig Gespräche mit den Pächtern geführt und ggf. Umsiedlungen vereinbart, so dass keine negativen Auswirkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten sind. Der derzeit südlich der Stapelfelder Straße ansässige Gärtnereibetrieb kann zugunsten der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets verlagert werden.

Als Grundlage für diesen Bebauungsplan und den angrenzenden Bereich des Gewerbegebiets in Stapelfeld wurde ein gemeinsames Funktionskonzept entwickelt, das die im Gutachten zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets getroffenen Aussagen konkretisiert und die städtebaulich-freiraumplanerische Grundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan bildet.

Die Umsetzung des Gewerbegebiets wird gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg in einem städtebaulichen Vertrag mit einem privaten Grundeigentümer gesichert. Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Besitz des privaten Grundstückseigentümers.

Städtebau

Das schrägverlaufende vorhandene Knicksystem prägt die Grundstruktur des geplanten Gewerbegebiets und wird in seinem überwiegenden Bestand gesichert und zugleich als räumlicher Bestandteil der zukünftigen Nutzung weiterentwickelt. Dadurch werden städtebauliche und freiräumliche Strukturen miteinander verbunden und in eine geordnete Gewerbegebietsentwicklung integriert.

Bestimmt durch die äußeren Grenzen, die Anforderungen an die Erschließung und die Straßenführung sowie die Knickstrukturen können Baufelder in unterschiedlichen Größen zur Realisierung von größeren und kleineren Bauvorhaben, Gewerbehöfen etc. entstehen.

Die städtebauliche Qualität soll durch möglichst straßenbegleitende Bebauung unterstützt werden. Erforderliche, offene Betriebsflächen sollen entweder durch die Gebäude oder die vorhandenen Knicks von der straßenseitigen Ansicht abgewandt angeordnet werden.

Die Erschließungsstraßen werden durch Straßenbäume und offene Gräben sowie Strauchpflanzungen in den privaten Vorgrünzonen begleitet. Der Zufahrtsbereich von der Sieker Landstraße soll städtebaulich betont und als Eingangstor entwickelt werden.

Die Dächer sollen begrünt werden. Die straßenseitigen Fassaden sind anspruchsvoll zu gestalten. Die nicht im öffentlichen Straßenraum befindlichen Pkw-Stellplätze sollen größtenteils unterhalb der Gebäude, mit der Möglichkeit einer natürlichen Be- und Entlüftung, entstehen.

Insgesamt soll länderübergreifend zusammen mit dem Stapelfelder Teil des Gewerbegebiets in Anlehnung an das Gewerbegebiet am Merkurring ein Gewerbequartier 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.

Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Sieker Landstraße / Alte Landstraße (L 222) über einen dreiarmligen signalgesteuerten Knotenpunkt. Die neue Erschließungsstraße 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 anzubinden. Eine entsprechende Beschilderung und optische Gestaltung der Einmündungsbereiche des Kreisverkehrs soll den Verkehr möglichst in Richtung Norden über die neue Verbindungsstraße an die Sieker Landstraße/ Alte Landstraße lenken.

Darüber hinaus soll das Plangebiet ausreichend an den ÖPNV angebunden werden. Das vorhandene Gewerbegebiet ist bereits durch die Haltestelle Gewerbepark Merkur (Süd) angebunden, über die auch die geplanten Gewerbeflächen erreicht werden können. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots wird die Möglichkeit eröffnet, eine Buslinie über eine eigene Anbindung im Westen südlich der Stapelfelder Straße bis in das neue Gewerbegebiet zu verlängern.

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.

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 Hamburger und Stapelfelder Gebiet vorgesehen, indem über naturschutzfachlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hinaus Maßnahmen für den Landschaftsaufbau, den Biotopverbund und die Erholungsnutzung umgesetzt werden sollen.

In diesem Zusammenhang ist innerhalb des Plangebiets westlich des vorhandenen und des geplanten Gewerbegebiets Ziel der Planung, naturnahe Erholungsflächen in der sogenannten „Grünen Fuge“ zu schaffen. Es ist vorgesehen durch neue Wege vor-

handene Wegebeziehungen zusammenführen und eine Anbindung an südlich gelegenen Stellau-Grünzug herzustellen.

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses mit Workshops mit den Anwohnern und Interessengruppen aus Großlohe und Stapelfeld wurde die Gestaltung der „Grünen Fuge“ sowie der „Großen Heide“ zur Naherholung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen und werden, sofern baurechtlich möglich festgesetzt.

5.1 Gewerbegebiete

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet am Merkuring und der Landesgrenze sowie zwischen der Stapelfelder Straße und Bachstücken (insgesamt 28,5 ha) werden entsprechend der im Funktionskonzept dargestellten Zielsetzungen nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

- elf Gewerbegebiete („GE1“ – „G11“) südlich der Stapelfelder Straße festgesetzt. Sie werden durch die Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knicks) untergliedert.
- Zwei der Gewerbegebiete liegen östlich des bestehenden Gewerbegebietes am Merkuring („GE 12“ und „GE 13“), sie werden durch eine Wegeverbindung in Verlängerung des Lütten Damm untergliedert.

Ausschluss von Nutzungen

Die Gewerbegebiete sollen entsprechend der Zielsetzung vorrangig der Unterbringung von Dienstleistungsgewerbe, Handwerksgewerbe, produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Betrieben, die auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, dienen.

„In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Der Ausschluss von luftbelastenden Betrieben ist erforderlich, um die Bevölkerung der im Einzugsbereich der Gewerbegebiete liegenden Wohngebiete vor Luftschadstoffen und wesentlich störenden Geruchsemissionen zu schützen.

Um insbesondere die Verfügbarkeit der Flächen für gewerbegebietstypische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen zu erhalten werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

„In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Der Ausschluss von Logistikbetrieben, gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Tankstellen erfolgt, da von diesen erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr ausgehen kann bzw. bei gewerblichen Freizeiteinrichtungen zusätzlicher Verkehr in die Gewerbegebiete gezogen werden kann, der dann auch zu einer zusätzlichen, nicht gewünschten verkehrlichen Belastung der benachbarten Wohngebiete und Ortslagen führen würde. Außerdem bieten Logistikbetriebe und Tankstellen in der Regel nur ein geringes Arbeitsplatzpotential im Verhältnis zu ihren Flächenansprüchen und es sollen die festgesetzten Gewerbegebietsflächen vorrangig für solche Betriebe gesichert werden, die auf-

grund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Wandsbek sollen gewerbliche Flächen daher für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist weiterhin gerechtfertigt, da die Versorgung mit Treibstoff in direkter Nähe durch die bestehende Tankstelle an der Sieker Landstraße (Gewerbegebiet Merkurring) erfolgen kann.

Außerdem ist der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten notwendig, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen. Damit soll einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung entgegenwirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von „Gewerbebetrieben aller Art“ grundsätzlich allgemein zulässig. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Nutzungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, den genannten Zielen entgegen zu wirken: Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Auch nur einzelne Nutzungen mit sexuellem Charakter könnten ein Hindernis für den Verbleib oder die Ansiedlung gewerbegebietstypischer, auf ein Gewerbegebiet angewiesener Nutzungen darstellen. Eine Zweckentfremdung und Nutzung des Gewerbegebiets für sexuelle Dienstleistungen aller Art soll aus diesen Gründen verhindert werden.

„In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Einzelhandelsbetriebe

Die Nutzung der Gewerbegebiete für das Segment Einzelhandel wird grundsätzlich entsprechend der „Leitlinien für den Einzelhandel“ (siehe Ziffer 3.3.1) eingeschränkt, um die Verfügbarkeit der Flächen für gewerbegebietstypische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen weitgehend zu erhalten.

„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.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Anlass für die Festsetzung ist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen u. a. zunehmend Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter sich auch in Gewerbegebiete angesiedelt haben. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei seiner Zulässigkeit in Gewerbegebieten tendenziell die Bodenpreise. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Einzelhandelsbetriebe als Teil eines ansässigen Handwerks- und Produktionsbetriebs bleiben jedoch ausnahmsweise auf maximal 10 vom Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² zulässig, um diesen Betrieben einen Werksverkauf zu ermögli-

chen. Der Weg der Direktvermarktung ist oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein von Betrieben. 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 Verkaufsstätte darf nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Waren dienen und muss dem Handwerks- oder Produktionsbetrieb untergeordnet sein. Die Einzelhandelsnutzung soll als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb erkennbar sein.

„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.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Versandhandelsbetriebe werden in den Gewerbegebieten „GE 4“ und „GE 5“ (zusammen etwa 4,0 ha) zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur und dem Flächenbedarf eher in verkehrsgünstigen Gewerbegebieten als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Die Beschränkung auf zwei Teilgebiete erfolgt, um einerseits innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit für die Ansiedlung von Versandhandelsbetrieben zu schaffen und andererseits einer Verdrängung von Dienstleistungsgewerben, produzierenden, verarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den übrigen Gewerbegebieten entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von Versandhandelsbetrieben als Form des Einzelhandels ist in zwei Teilgebieten städtebaulich vertretbar, da durch Versandhandelsbetriebe keine örtliche Kundenanziehungskraft und damit zusätzliche Verkehre erzeugt werden.

Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen handeln, werden im Gewerbegebiet „GE 3“ (etwa 3,4 ha) zugelassen, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ aufgrund des benötigten Flächenbedarfs in zentralen Lagen schwer zu integrieren ist. Die Zulässigkeit dieser Nutzung in einem der dreizehn Gewerbegebiete ist daher städtebaulich vertretbar, da der überwiegende Teil der Gewerbegebiete dem produzierenden, verarbeitenden Gewerbe, den Handwerksbetrieben sowie dem sonstigen Dienstleistungsgewerbe vorbehalten bleibt. Das Gewerbegebiet „GE 3“ ist als Standort für den Kfz-Handel innerhalb des Plangebiets aufgrund der Lage an der Stapelfelder Straße sowie am Eingang zum südlichen Teil des Gewerbegebiets, gewählt. Der Standort bietet für die Vermarktung von Kfz eine gute Sichtbarkeit und attraktive Lage.

Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume (z. B. „Peep-Shows“), deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zählen zu Einzelhandelsbetrieben und sind damit neben Bordellen und bordellartigen Betrieben ebenfalls unzulässig. Die Festsetzung schließt damit auch sogenannte „Sex-Shops“, die in der Regel als Einzelhandelsbetriebe und erst im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, aus.

Beherbergungsbetriebe

„Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets zulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die Zulassung von Beherbergungsbetrieben auf den mit (3) bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets erfolgt, da durch ein Hotel oder eine ähnliche Einrichtung oftmals die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende erhöht und damit die städtebaulich

angestrebte Entwicklung gefördert wird. Um die Auswirkungen eines Beherbergungsbetriebes auf die Gesamtverkehrserzeugung im Gewerbegebiet zu begrenzen, wird im städtebaulichen Vertrag die Anzahl der Zimmer und Betten begrenzt.

Auf den übrigen Flächen der Gewerbegebiete soll eine konkurrierende Inanspruchnahme von Flächen durch weitere Beherbergungsbetriebe unterbunden werden, um das übergeordnete Ziel der Entwicklung eines Gewerbebestandorts für gewerbegebiets-typische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen zu sichern. Das Gewerbegebiet „GE 12“ ist aufgrund der zentralen Lage am Kreisverkehr sowie der landschaftlich attraktiven Nachbarschaft zu den naturnahen bestehenden und geplanten Regenrückhaltebecken südlich und westlich davon besonders für die Errichtung eines Hotelstandorts geeignet.

Störfallbetriebe

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.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Störfallbetriebe werden ausgeschlossen, da diese einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Nutzungen einhalten müssen. Die Planung sieht eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen vor, um dem Ziel eines flächensparenden Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden. Störfallbetriebe hätten zur Folge, dass erschlossene Gewerbegebietsflächen aufgrund der erforderlichen Abstände nicht genutzt werden können.

Daneben ist im Hinblick auf die Festsetzung mit Bezug zu § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO darauf hinzuweisen, dass eine Gliederung dadurch gewährleistet wird, dass sie für mehrere Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek im Verhältnis zueinander getroffen wird. So gibt es in den Bebauungsplänen Rahlstedt 105, Rahlstedt 109, Rahlstedt 69 und Rahlstedt 28 Gewerbegebiete, die nicht durch diese Festsetzung eingeschränkt sind.

Lagerflächen

„In den Gewerbegebieten sind offene Lagerplätze unzulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Offene Lagerplätze werden ausgeschlossen, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Das Erscheinungsbild soll nicht durch auf den Hofflächen herumliegende Gegenstände beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der angestrebte Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebiets nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird. Offene Ausstellungsflächen, die dem Verkauf von Kraftfahrzeugen oder großformatigen Gütern im Rahmen des Werksverkaufs dienen, sind mit der Festsetzung nicht gemeint.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Damit wird die Regelobergrenze gemäß BauNVO von 0,8 unterschritten. Hiermit soll zum einen dem Anspruch der planerischen Grundkonzeption eines durchgrüneten Gewerbegebietes gefolgt werden, zum anderen ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,75 ausreichend große gewerblich nutzbare Flächen innerhalb der Baugrundstücke, so dass insbesondere auch dem in § 1a Absatz 2 BauGB formulierten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

“Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die Grundfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächen durch diese Anlagen ist nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass über die festgesetzte GRZ von 0,75 keine Überschreitungen durch Über- und Unterbauungen zum Beispiel mit Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten sowie Nebenanlagen erfolgen. Ein über eine GRZ von 0,75 hinausgehender Versiegelungsgrad auf den Gewerbegrundstücken ist damit nicht möglich. Zusätzlich wird gemäß § 2 Nummer 24 der Verordnung festgesetzt, dass 25 vom Hundert der Baugrundstücke als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Es bleibt möglich, dass auf einzelnen Gewerbegrundstücken die als Höchstwert festgesetzte GRZ von 0,75 aufgrund von weiteren gestalterischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie der späteren tatsächlichen Grundstücksgrenzen nicht voll ausgeschöpft werden kann.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe (GH) von 20,0 m im Zusammenhang mit festgesetzten Geländehöhen geregelt. Durch diese Festsetzung kann die Fläche auch hochbaulich möglichst intensiv genutzt und damit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt werden. Zudem entspricht die Höhe den üblichen Gebäudehöhen für moderne Hallen in Gewerbegebieten.

Der Zufahrtsbereich des Gewerbegebiets von der Sieker Landstraße sowie die Bereiche um den Kreisverkehr an der Stapelfelder Straße sollen städtebaulich betont werden, daher ist in diesen Bereichen eine maximale Gebäudehöhe von 24,0 m zulässig.

Entlang der Planstraßen wird in einer Tiefe von 15,0 m ab der vorderen Baugrenze eine Mindestgebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt, um den Straßenraum baulich zu fassen. Davon ausgenommen sind die Bereiche in denen sich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze Knicks befinden, da bereits hier die bestehenden Knicks den Straßenraum fassen werden.

Die oben beschriebenen Gebäudehöhen werden durch die nachfolgende textliche Festsetzung ergänzt:

„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.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

In Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer Gebäudehöhe von 17,0 m eine Rückstaffelung der Fassade mit einer Tiefe von mindestens 3,5 m vorzusehen, um die städtebauliche Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung vom Straßenraum aus in Bezug auf die absoluten Gebäudehöhen zu regulieren. Gerade bei einer beidseitigen Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 20,0 m würde im Verhältnis zum vorgesehenen Straßenquerschnitt eine zu massive Straßenraumwirkung entstehen. Diese wird durch die Rückstaffelung ab 17,0 m Gebäudehöhe minimiert. Hiervon ausgenommen sind der Zufahrtbereich des Gewerbegebiets von der Sieker Landstraße sowie die Bereiche um den Kreisverkehr an der Stapelfelder Straße. Hier sollen zur Betonung der Einfahrtbereiche auch Baukörper ohne Staffel bis zu der dort zulässigen Gebäudehöhe von 24,0 m ermöglicht werden.

In Ergänzung zu den festgesetzten Gebäudehöhen ist eine Überschreitung der maximale Gebäudehöhe für untergeordnete Gebäudeteile, technische Aufbauten (z. B. für Aufzüge oder Lüftungsanlagen) und Solaranlagen zulässig. Durch die allseitige Rückstaffelung dieser Anlagen um 2 m von den Außenwänden sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb der Gewerbegebiete werden durch Baugrenzen in allen Teilbereichen große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um für Gewerbebetriebe mit ihren unterschiedlichen Flächenbedarfen sowie Anforderungen an die Gebäude- und Freiflächennutzung ein hohes Maß an Flexibilität zu bieten. Im Regelfall kann die festgesetzte GRZ von 0,75 innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden. Einschränkungen könnten sich nur bei ungünstigen Grundstückszuschnitten ergeben, die im Interesse einer hohen Ausnutzung der Gewerbeflächen vermieden werden sollten.

Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 5 m ein, um in diesem Bereich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Vorzone zu schaffen, die gärtnerisch zu gestalten ist (siehe § 2 Nummer 24 der Verordnung). Entlang der Stapelfelder Straße halten die festgesetzten Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Kronentrauflinien des straßenbegleitenden Baumbestands ein. Zu festgesetzten private Grünflächen und Knickschutzstreifen (Erhaltungsgebote) wird ein Mindestabstand von 2,5 m vorgesehen.

Die vorhandenen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass dem Ziel dem Erhalt der linearen Knickstrukturen vor allem in Nord-Süd-Richtung Rechnung getragen wird. Gleichzeitig sollen jedoch auch Gewerbeflächen auf größeren Grundstücken ermöglicht werden, so dass im „GE 11“ auf den Erhalt des in West-Ost-Richtung verlaufenden Knicks zugunsten der Herstellung einer größeren zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle verzichtet wird.

Im Interesse einer möglichst flexiblen baulichen Nutzung des Gewerbegebiets wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet. Die Gewerbegebiete werden durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks ausreichend gegliedert, so dass innerhalb der einzelnen Bauflächen eine geschlossene Bebauung sinnvoll ist, jedoch sollten zur Akzentuierung der städtebaulichen Gestaltung auch einzelne Baukörper in offener Bauweise ermöglicht werden. Auch soll an den künftigen Grundstücksgrenzen keine geschlossene Bebauung durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erzwungen werden.

5.2 Verkehr

Übergeordnete Verkehrsanbindung und erforderliche Maßnahmen

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde in 2017 eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt.

Die durch die auf Hamburger und Stapelfelder Seite geplanten Gewerbegebiete zusätzlichen Neuverkehre wurden ausgehend von der geplanten bzw. planungsrechtlich möglichen Bruttogeschossfläche prognostiziert. Dabei wird aus Nutzungsannahmen sowie Erfahrungswerten zum Mobilitätsverhalten ein Fahrtenaufkommen ermittelt, das die Summe aus Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehren bildet.

Die Verteilung dieser Neuverkehre in Form von Quell und Zielverkehren wurde für die neu geplanten Gewerbegebiete in Anlehnung an die Verkehrsverteilung im bestehende benachbarten Gewerbegebiet am Merkuring angenommen. Demnach wären auch für die neu geplanten Gewerbegebiete die Verkehre hauptsächlich in Richtung Hamburg orientiert. Dabei würden knapp die Hälfte aller Neuverkehre über die Sieker Landstraße und weiter über die Straße Höltigbaum (etwa 42 %) und die Rahlstedter Straße (etwa 7,5 %) abgewickelt werden. Auf die Stapelfelder Straße würden 25,5 % der Neuverkehre entfallen. Etwa 23,6 % würden die L 222 von bzw. zur BAB A 1 nutzen und unter 2 % die Ortsdurchfahrt Stapelfeld.

Zur Bewertung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bzw. zur Ableitung möglicher Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur wurden die Grundverkehrsbelastung, eine allgemeine Steigerungen der Verkehrsbelastungen durch Erhöhung der Grundbelastung um ca. 10 % mit den zusätzlichen Neuverkehren und deren Richtungsverteilung addiert

Für die untersuchten Knotenpunkte auf Hamburger Gebiet werden im Gutachten nachstehende bauliche Infrastrukturmaßnahmen empfohlen.

- An den Knotenpunkten Rahlstedter Straße / Stapelfelder Straße und Sieker Landstraße / Höltigbaum sind keine straßenbaulichen Maßnahmen erforderlich. Die Verkehre können über die vorhandenen Knotenpunktgeometrien abgewickelt werden. Am Knotenpunkt Rahlstedter Straße / Stapelfelder Straße wird eine Anpassung des Signalprogramms erforderlich. Durch diese Umschaltung der Lichtsignalanlage können ggf. für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer bauliche Maßnahmen notwendig werden.
- Die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Sieker Landstraße / Merkuring weist in der Sieker Landstraße Richtung Hamburg Defizite auf. Diese lassen sich nur durch einen zweiten Geradeaus-Fahrstreifen kompensieren. Gleiches gilt für den neuen Knotenpunkt Sieker Landstraße / 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.

- Im Gutachten wird empfohlen, die vorhandene Fußgängerlichtsignalanlage abzubauen. Die Detaillierung der Planung hat jedoch ergeben, dass die Fußgängerlichtsignalanlage neu hergestellt wird, da es zukünftig keine Quermöglichkeiten für Fußgänger über die Sieker Landstraße in Höhe der Einmündung der Planstraße A geben wird.
- Die Entfernung zwischen der Einmündung Sieker Landstraße / Merkurring und der Landesgrenze beträgt ca. 400 m, so dass hier aufgrund der erforderlichen Aufweitungen auf zwei Fahrstreifen vor und nach den Einmündungen nur ein durchgehender 4-streifiger Ausbau sinnvoll ist. Der geplante 4-streifige Ausbau ist an den vorhandenen 4-streifigen Fahrbahnquerschnitt in der Sieker Landstraße, westlich der Straße Merkurring, anzuschließen.

Diese Maßnahmen werden flankierend zum Bebauungsplan in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung berücksichtigt.

Ergänzend wurde ein weiteres übergeordnetes Verkehrsgutachten (Masuch + Olbrisch GmbH, BAB A1 Verkehrskonzept AS Stapelfeld und Ahrensburg, Oststeinbek 11.07. 2017) unabhängig vom interkommunalen Gewerbegebiet und dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 sowie dem Bebauungsplan Nr. 16 in Stapelfeld von der WAS, Kreis Stormarn erarbeitet, welches die konkreteren Optionen für eine Ertüchtigung der Anschlussstellen an die BAB A1 im Kreis Stormarn untersucht hat. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass im Zuständigkeitsbereich des LBV SH die Alte Landstraße (L222) in der Gemeinde Stapelfeld zwischen den Knotenpunkten L 222 / Grootredder / Ahrensburger Weg im Westen und dem Knotenpunkt K 39 / Höhenkamp im Osten um einen durchgehenden Geradeausfahrstreifen in Richtung Westen (Hamburg) verbreitert werden soll. Die zu betrachtenden Straßenflächen sind ca. 1.600 m lang. Innerhalb dieser Straße befinden sich vier Lichtsignalanlagen einschließlich der Anschlussstelle BAB A1 Stapelfeld. Zwischen den beiden Rampen der Anschlussstelle befindet sich das Brückenbauwerk der BAB, welches u. a. die Breite des zukünftigen Fahrbahnquerschnitts vorgibt.

Darüber hinaus werden in dem Gutachten zur länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung und der verkehrstechnischen Untersuchung folgende allgemeine Maßnahmen zur Verkehrsverlagerung empfohlen, um die Verkehrsbelastungen im Umfeld der Gewerbegebietsentwicklung zu reduzieren:

- Förderung des ÖPNV durch die Erweiterung des vorhandenen ÖPNV Netzes und die Anlage neuer Haltestellen,
- Überprüfung der Errichtung von Leihstationen und Abstellboxen für Fahrräder,
- attraktive Radverkehrsinfrastruktur innerhalb des Gewerbegebiets.

Zudem kann ein betriebliches Mobilitätsmanagement zur Verkehrsverlagerung beitragen, dazu zählen:

- Förderung von JOB-Tickets,
- Bereitstellung von ÖPNV Informationen,
- offensiver Umgang mit dem Thema Fahrradparken (Überdachung, Luftpumpen, Duschen etc.)
- Innovationen im Bereich betriebliche Fahrzeugflotte (Carsharing, E-Bike, E-Pkw, Solartankstelle)

Straßenverkehrsflächen im Plangebiet

Entsprechend des Erschließungskonzepts werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen zum Ausbau der Knotenpunkte im Plangebiet sowie zur Erschließung der Gewerbegebiete (Planstraße A und B) festgesetzt.

Für den Ausbau der Sieker Landstraße werden die erforderlichen zusätzlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächenfestsetzung liegt ein vorläufiger Entwurf des Ausbaus des Knotens zu Grunde. Durch den Knoten verläuft die Landesgrenze, so dass der Ausbau länderübergreifend bzw. interkommunal erfolgen muss. Für den Ausbau wird auch ein etwa 100 m² großer Teil eines privaten Gewerbegrundstückes (Sieker Landstraße 130) erforderlich, die heutige gewerbliche Nutzung würde hierdurch aber nicht eingeschränkt.

In der Planstraße A zwischen Sieker Landstraße und dem vorgesehenen Kreisverkehr an der Stapelfelder Straße ist eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 7 m und zusätzlich ein beidseitiger Radfahrstreifen mit einer Breite von ca. 2,3 m sowie ein Gehweg mit einer Breite von 2 m vorgesehen. An der Westseite ist anschließend an den Gehweg ein offener Graben zur Entwässerung der Nebenflächen und des Oberflächenwassers der Grundstücke angeordnet. Das Regenwasser der Sieker Landstraße soll auf Grund der Höhenverhältnisse über eine Straßenentwässerungsleitung bzw. über eine unterirdische Rückhaltung unterhalb der Fahrbahn abgeleitet werden. In der Planstraße A verläuft die Straßenentwässerungsleitung von der Sieker Landstraße bis in Höhe der quer laufenden Wegebeziehung „Lütten Damm“ und mündet südlich der Wegebeziehung in den westlich gelegenen straßenbegleitenden Graben. Die Entwässerung der Fahrbahn und der östlichen Nebenflächen der Planstraße A nördlich „Lütten Damm“ erfolgt über diese Straßenentwässerungsleitung.

Im Weiteren ermöglicht die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in der Planstraße A die Einrichtung einer Bushaltestelle zur Verlängerung einer Buslinie sowie weitere Überliegerplätze als Wartepositionen an der Endhaltestelle am östlichen Fahrbahnrand.

Am östlichen Straßenrand ist bis zur Landesgrenze ein bis zu 7 m breiter Knickschutzstreifen vorgesehen, der der Straßenverkehrsfläche zugeordnet wird.

Im nördlichen Abschnitt der Planstraße A wird die Fahrbahn um ca. 3 m breiter festgesetzt, um einen zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifen in den Stapelfelder Teil des Gewerbegebiets sowie in die Sieker Landstraße herstellen zu können.

Die südlich des Kreisverkehrs weitergeführte Planstraße A wird bis zur Planstraße B mit einer Breite von 22 m und die Planstraße B mit einer Breite von 22 m bis 23 m festgesetzt.

Die jeweilige Breite ist in Planstraße B südlich der Stapelfelder Straße abhängig von den in Abschnitten vagierend vorgesehenen Parkständen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Fahrbahn mit einer Breite von ca. 7 m, beidseitige Parkstände für Lkw und Pkw mit einer Breite von ca. 3,1 m bzw. ca. 2,1 m, beidseitige Gehwege mit einer Breite von ca. 2 m sowie einem Grünstreifen mit einer Breite von ca. 6,1 m für Baumpflanzungen und eine offene Entwässerungsmulde vorgesehen.

Die Verbindung der Stapelfelder Straße mit der Planstraße A und der Hauptstraße (K 107) wird als Kreisverkehr mit einem Durchmesser von insgesamt 62 m als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die Fahrbahnbreite im Kreisverkehr beträgt 7 m. Für den Geh- und Radverkehr wird umlaufend eine ca. 4 m breite Fläche vorgesehen.

Im Nordwesten des Teils 3 der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche zwischen der Planstraße B und der Stapelfelder Straße festgesetzt, um die Gewerbegebiete südlich

der Stapelfelder Straße direkter für den Busverkehr erschließen zu können. Es ist eine Fahrbahnbreite von ca. 7 m sowie beidseitige Gehwege mit einer Breite von ca. 3,5 m vorgesehen. Diese Verbindungsstraße soll ausschließlich durch Busse und von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. In diesem Bereich wird auf der Fahrbahn eine Bushaltestelle eingerichtet. In der Stapelfelder Straße in Höhe dieser Anbindung werden zusätzliche Fahrstreifen zum Ein- und Ausfahren der Busse erforderlich. Für den motorisierten Individualverkehr soll diese Zu- und Ausfahrt gesperrt werden, da das Gewerbegebiet für diese Verkehre ausschließlich über den Kreisverkehr erschlossen werden soll.

Im übrigen Verlauf wird die Stapelfelder Straße bestandsgemäß festgesetzt. Ein auf Höhe der „Grünen Fuge“ vorgesehene Querungshilfe für Fußgänger kann innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden.

Die Stapelfelder Straße soll außerhalb des Wohngebiets anbaufrei bleiben. Es werden daher Gehwegüberfahrten und Zufahrten zur Anbindung der Gewerbeflächen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auch entlang der der vorgesehenen Bustrasse.

Aufgrund der Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen und um entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität herzustellen, können bei Grundstücksteilungen weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher wird festgesetzt:

„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.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Darüber hinaus werden der Weg Großlohe, der Weg Bachstücken und der Kösterrodenweg bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zur Vermeidung von großen, offenen Stellplatzanlagen und für eine attraktive Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Gewerbegebiets wird folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplätze sind in den Gewerbegebieten nur in Tiefgaragen, Parkhäusern oder unter Gebäuden zulässig. Die Oberkante von Stellplätzen (Oberkante Boden) unter Gebäuden muss mindestens 1 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Abweichend von Satz 1 können 20 vom Hundert der nach Hamburgischen Bauordnung notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze zugelassen werden. Für jeden vierten offenen Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die Abweichung, dass 20 % der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch angeordnet werden können, wird getroffen, um insbesondere Stellplätze für Besucher auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen. Zur Begrünung der offenen Stellplatzanlagen sollen für jeden vierten Stellplatz ein Baum gepflanzt werden. Durch die Anordnung des überwiegenden Anteils der Stellplätze unter den Gebäuden können diese Anlagen durch eine angemessene Gartengestaltung optisch abgeschirmt werden.

Des Weiteren wird zur Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt:

„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 Schichtstär-

ke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung einer Tiefgaragenbegrünung und von Baumpflanzungen bei offenen Stellplatzanlagen ist es, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation und die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten sowie auf den privaten Grundstücken das Potential für Wasserrückhaltung zu erhöhen. Im Rahmen der grünordnerischen Regelungen wird gemäß § 2 Nummer 29 der Verordnung eine standortgerechte Begrünung festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und die Pflanzen der heimischen Tierwelt als Lebensraum und Nahrung dienen können.

5.3 Geh- und Leitungsrechte

Von dem südlichen Abschnitt der Planstraße B werden im Westen ein Geh- und Leitungsrecht mit einer Breite von 7,5 m und im Osten ein Leitungsrecht mit einer Breite von 5 m nach Süden zu den Maßnahmenflächen festgesetzt.

„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.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Durch das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht wird von der Planstraße B eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Weg Bachstücken geschaffen und damit das Gewerbegebiet mit dem Landschaftsraum direkt verbunden. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, das Oberflächenwasser aus dem westlichen Teil des Gewerbegebiets in einem verorteten Graben über die Gewerbeflächen zu führen.

„Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche den Ver- und Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, das Oberflächenwasser aus dem östlichen Teil des Gewerbegebiets in einem verrohrten Graben über die Gewerbeflächen zu führen.

Begünstigter ist in beiden Fällen das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raumes.

Die mit Gerechten gesicherten Flächen sollen als Wege Fußgängern, Radfahren und Reitern gemeinsam oder nur einzelnen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung gestellt werden. Die festgesetzten Gehrechte sind erforderlich, um bestehende Wegeverbindungen zu ergänzen und die festgesetzten privaten Grünflächen für Erholungssuchende zu erschließen und mit dem weiteren Landschaftsraum zu verknüpfen.

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr als gemeinsamer Geh- und Radweg sowie als Reitweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Es werden Gehrechte innerhalb der südlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden privaten Grünflächen festgesetzt. Diese sollen dazu dienen, dass Gewerbegebiet durch einen kombinierten Geh- und Radweg auch als attraktive Grünverbindung zwischen dem Wohngebiet Großlohe im Westen und dem Landschaftsverbund „Große Heide“ im Osten nutzen zu können.

Im Westen der Planstraße A (Blatt 1, Teil 2 der Planzeichnung) ist eine Verlängerung des Geh- und Radwegs Lütten Damm bis in das bestehende Gewerbegebiet am Merkuring vorgesehen. Darüber hinaus wird die Attraktivität des Gewerbegebiets gesteigert, in dem die angrenzenden Grünzonen als öffentliche Aufenthaltsräume wahrgenommen werden können.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zur „Großen Heide / Grünen Fuge“ ist unter anderem die Entwicklung einer Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang der „Grünen Fuge“. Ein entsprechendes Gehrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue Lage der Wegeführung kann im Rahmen der Ausführungsplanung noch variiert werden.

Zudem wird parallel zum Kösterrodenweg ein Gehrecht festgesetzt, um eine Wegeverbindung parallel zum Kösterrodenweg herzustellen, so dass im weiteren Verlauf des Weges nach der Querung der Stellau in Richtung Norden ausreichend Raum für Fußgänger, Radfahrer und Reiter, entsprechend den Ergebnissen aus der Beteiligung zur „Großen Heide / Grünen Fuge“, geschaffen wird. Der Kösterrodenweg ist beidseitig von Knicks (Redder) eingefasst, so dass die Erweiterung des Weges nur über einen zweiten, parallelen Weg erfolgen kann.

5.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

„Die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die Grundfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächen durch diese Anlage ist nicht zulässig.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Diese Festsetzung wird getroffen, da bei einer GRZ von 0,75, die übrigen 25 % des Grundstücks zu begrünen sind (vgl. Verordnung § 2 Nummer 24). Somit wird sichergestellt, dass die Fläche über 75% hinaus nicht versiegelt werden. Zudem sind Nebenanlage nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Das Erscheinungsbild soll nicht durch ungeordnet errichtete Nebenanlage beeinträchtigt werden.

Um den vorhandenen Baumbestand entlang der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße zu schützen, werden in einem ca. 7,5 bzw. ca. 5,0 m tiefen Streifen im Kronenbereich dieser Bäume Nebenanlagen, Stellplätze und Garage ausgeschlossen.

5.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser von den Baugrundstücken wird in Schmutzwassersieles in den Straßenverkehrsflächen abgeleitet.

Ein Schmutzwassersiel ist in der Stapelfelder Straße bis in Höhe der geplanten Anbindung für die Busse an die Planstraße B sowie in der Sieker Landstraße bis ca. 230 m westlich der Einmündung der Planstraße A vorhanden. Für beide Siele besteht seitens der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) eine Einleitbeschränkung. In das Siel der Stapelfelder Straße darf im Verhältnis zum Siel der Sieker Landstraße nur eine deutlich geringere Menge an Abwasser abgegeben werden. Deswegen soll an das Schmutzwassersiel der Stapelfelder Straße nur ca. 1/3 des südlichen Gewerbegebietes und die anderen 2/3 sowie das nördliche Gewerbegebiet an das Siel in der Sieker Landstraße

angeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen muss das Abwasser über eine Pumpenanlage dem Siel in der Sieker Landstraße zugeführt werden. Südöstlich der Planstraße A wird eine Flächen für die Abwasserbeseitigung zur Unterbringung eines Pumpwerks festgesetzt. Begünstigte ist die Hamburg Stadtentwässerung (HSE). Für die Errichtung des Pumpwerks wird eine Grundfläche von 50 m² festgesetzt, um die bauliche Ausdehnung zu beschränken. Zudem wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 0,5 m zu angrenzenden Nutzungen festgesetzt, um eine Flexibilität bei der Wahl des Standorts innerhalb der Versorgungsfläche zu ermöglichen. Das Pumpwerk muss auch mit größeren Betriebsfahrzeugen der HSE anfahrbar sein. Die Fläche soll deshalb mit einer ca. 6 m breiten Überfahrt an die Planstraße A angeschlossen werden.

An der Sieker Landstraße ist für die Oberflächenentwässerung eine Straßenwasserreinigungsanlage (vgl. Abschnitt 5.9 Oberflächenentwässerung) erforderlich. Diese soll unterirdisch im Bereich des geplanten Gehwegs angeordnet werden. Zur Umsetzung der unterirdischen Straßenentwässerungsanlage wird eine weitere Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Der geplante öffentliche Gehweg kann über der Reinigungsanlage im Bereich der festgesetzten Versorgungsfläche geführt werden.

Das Entwässerungskonzept sieht zudem vor, dass das zukünftig auf den angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld anfallende Schmutzwasser in das hamburgische Schmutzwasser-Sielnetz eingeleitet wird. Grundsätzlich besteht zwischen der HSE und dem Abwasserverband Siek ein Abwasserübernahmevertrag, dieser wird für die neue Fläche mit einem Ergänzungsvertrag erweitert und ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für den Sielbau zwischen dem Erschließer und Hamburger Stadtentwässerung geschlossen werden. Die neuen Sielanlagen werden nach der Erstellung durch den Erschließer in den Anlagenbestand der Hamburger Stadtentwässerung und der Gemeinde Stapelfeld (gilt für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld) übernommen. Die gesamten Planungs- sowie die Sielbaukosten sind vom Erschließer zu tragen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan wird geregelt, dass die Gewerbegrundstücke an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Für die Wasserversorgung des Plangebiets ist rechtzeitig vor Beginn der Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, bei der Hamburg Wasser GmbH einzureichen. Zudem ist bei der Festlegung der Straßenquerschnitte ausreichend Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen vorzusehen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

„In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

„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.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Diese Festsetzungen werden neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Grünordnung getroffen, um ein Gewerbegebiet mit einem attraktiven Gesamteindruck und hohem Wiedererkennungswert sowie einer städtebaulichen Einheitlichkeit bei einer gleichzeitigen individuellen Gestaltung zu schaffen. Zudem können

Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einer Dachbegrünung versehen werden. Über die Bauleitplanungen hinaus werden in einem städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen getroffen, die das Gestaltungskonzept des Gewerbegebiets sichern.

„In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln bis zu einer Größe von 15 m² nur ausnahmsweise am Eingang der Gewerbegebiete zur Orientierung zulässig. Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden und an technischen Anlagen sind Werbeanlagen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Die Beschränkungen zu Werbeanlagen werden festgesetzt, um den hochwertigen Gestaltungscharakter des Gebiets zu sichern und eine städtebaulich störende Wirkung durch ein Übermaß an Werbeanlagen zu vermeiden.

„Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten.“ (§ 2 Nummer 24 Satz 3 der Verordnung)

Die gärtnerische Gestaltung insbesondere der Flächen zwischen der Straße und den Gewerbebauten ist ein wesentliches gestalterisches Element des angestrebten Gewerparks. Durch diese Festsetzung werden die Gebäude in eine zum Straßenraum parkartig gestaltete Landschaft eingebettet.

Ein weiteres wesentliches Gestaltungselement der Gewerbegebiete stellen Hecken als Einfriedung der Grundstücke dar.

„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.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Die Begrenzung der Einfriedungen auf maximal 1 m Höhe an den Straßen soll eine ungestörte Blickbeziehung auf die gestalteten Gartenflächen von der Straße ermöglichen. Zu den privaten Grünflächen sind auch Zäune und Hecken in einer Höhe von bis zu 2 m zulässig, da hier eine Blickbeziehung auf die Gewerbeflächen nicht notwendig ist. Sie tragen zum hochwertigen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und der Eingrünung in die umgebende Landschaft bei. Ein Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist erforderlich, damit die Hecken nicht in den Straßenraum wachsen, diesen beengen und somit ggf. die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Sollten sicherheitsrelevante Aspekte oder Auflagen zur Betriebsgenehmigung eine Absicherung des Grundstücks durch z. B. eine Einzäunung fordern, kann von den Sätzen 1 und 2 dieser Festsetzung abgewichen werden.

5.8 Technischer Umweltschutz

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Beurteilung sind die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen ermittelt und beurteilt worden. Die TA Lärm stellt den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen dar.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Lärmbelastung durch Werbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Die Richtwerte sind bei reinen Wohngebieten 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, allgemeinen Wohngebieten 55

dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, bei Kern-, Dorf- und Mischgebieten 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie bei Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der Nachbarschaft zu den bestehenden und zukünftigen Gewerbegebieten befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen. So sind die Wohngebäude in den Außenbereichen nördlich und östlich der zukünftigen Gewerbeflächen entsprechen der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets einzustufen. Die Wohnnutzungen westlich der Gewerbeflächen befinden sich gemäß Bebauungsplänen bzw. Baustufenplan innerhalb festgesetzter Wohngebiete. Zudem sind die Kleingärten südlich des Wegs Bachstücken entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets tags zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere festgesetzte Gewerbegebiete. Für die vorhandenen und zukünftigen Gewerbegebiete wurden die planungsrechtlich zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB(A) tags und $L_w = 45$ dB(A) nachts angesetzt. Für die sogenannte „Laden- und Geschäftsgebiete“ gemäß Baupolizeiverordnung im Westen des Plangebiet wurden die planungsrechtlich zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 55$ dB(A) tags und $L_w = 40$ dB(A) nachts angesetzt.

Für die zukünftige Zusatzbelastung der geplanten Gewerbeflächen werden Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB(A) tags und $L_w = 45$ dB(A) nachts angesetzt, da das Wohnen in zukünftigen Betriebsleiterwohnungen nicht in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen sein soll.

Die Ergebnisse zeigen, dass bereits bei der Vorbelastung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts von bis zu 3 dB tags bzw. 1 dB nachts an drei Immissionsorten westlich des Plangebiets auftreten.

Durch die geplanten Gewerbeflächen (Zusatzbelastung) werden die Beurteilungspegel an den meisten Immissionsorten erhöht, jedoch unterschreitet der Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung den jeweiligen Richtwert überwiegend um mindestens 6 dB.

Die Kleingärten südlich des Wegs Bachstücken weisen Beurteilungspegel durch die geplanten Gewerbegebiete von bis zu 46 dB(A) tags und in der Gesamtbelastung mit den bestehenden Gewerbegebieten bis zu 47 dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird weit unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse der Gesamtbelastung zeigen, dass an vier Immissionsorten westlich des Plangebiets mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für reine Wohngebiete von < 5 dB, resultierend aus der Zusatzbelastung, innerhalb des Tag- und teilweise innerhalb des Nachtzeitraums zu rechnen ist. An diesen Punkten wird auch der Immissionsrichtwert nicht um mindestens 6 dB überschritten.

Aufgrund ihrer Nähe zu den bestehenden gewerblich genutzten Flächen (Merkurring und Großlohering) kann für die Immissionsorte westlich des Plangebiets bereits eine Gemengelagesituation angenommen werden. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschentwicklung vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete beieinanderliegen, spricht die TA Lärm von Gemengelagen. Für derartige Situationen lässt die TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete die Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten zu.

Im vorliegenden Fall kann eine solche Gemengelage für die Bebauung im Westen der bestehenden und zukünftigen Gewerbeflächen herangezogen werden, da hier eine städtebauliche Abstufung vom bestehenden Gewerbegebiet (GE) Merkurring über eine Grünfläche zu dem bestehenden reinen Wohngebiet (WR) vorliegt. Die übliche Abstu-

fung ohne Gemengelage wäre jedoch Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA).

Für die geplante Gewerbenutzung besteht ebenfalls die Abstufung vom Gewerbegebiet (GE) über die Grünfläche zum reinen Wohngebiet (WR) westlich des Plangebiets. Aufgrund dessen können für die Immissionsorte des Wohngebiets westlich des Geltungsbereichs um 5 dB höhere Richtwerte als geeignete Zwischenwerte zugelassen werden. Diese entsprechen dann den Werten eines allgemeinen Wohngebiets (WA) anstatt eines reinen Wohngebiets (WR).

Die geplanten Gewerbegebiete führen somit zu keinen Konflikten im Sinne der TA Lärm.

Mehrverkehr

Der zukünftig zu erwartende Mehrverkehr auf den zuführenden Straßen führt an der Bestandsbebauung größtenteils zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 1 bis 2 dB. Hierdurch sind im Sinne der TA Lärm keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Im Bereich des geplanten Knotenpunkts bzw. der Zufahrt des Victoria Parks an der Sieker Landstraße werden an der Bestandsbebauung Alte Landstraße 1 - 3, 5 - 9, 11, 13 und 13a wird die im Bestand schon überschrittene Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) erhöht. Diese ist als relevant anzusehen, so dass die im folgenden zusammengefasste Untersuchung nach der 16. BImSchV erfolgte.

Geplanter Knotenpunkt bzw. Zufahrt des Victoria Parks an der Sieker Landstraße / Alte Landstraße

Im Bereich des geplanten Knotenpunkts bzw. der Zufahrt des Victoriaparks an der Sieker Landstraße bzw. Alten Landstraße erfolgte eine Prüfung, ob durch die Maßnahme eine wesentliche Änderung vorliegt und ggf. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ gem. der 16. BImSchV für die angrenzende schutzbedürftige Nutzung vorliegen. Zudem werden geeignete Schallschutzmaßnahmen dimensioniert.

Insgesamt ist durch den erheblichen baulichen Eingriff für die zehn untersuchten Häuser

entlang der Strecke folgendes festgestellt worden (Mehrfachnennungen möglich):

- acht Wohneinheiten mit Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ am Tag
- acht Wohneinheiten mit Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ in der Nacht
- sechs Wohneinheiten mit Beurteilungspegeln $L \geq 70$ dB(A) am Tag
- acht Wohneinheiten mit Beurteilungspegeln $L \geq 60$ dB(A) in der Nacht
- ein Außenwohnbereich (AWB) mit Anspruch auf Lärmschutz
- ein Außenwohnbereich (AWB) mit Beurteilungspegeln ≥ 70 dB(A)

Aufgrund der notwendigen Erschließung und der hiermit verbundenen nicht ausreichenden Überstandslängen für die Stellung von Lärmschutzwänden im Bereich der Wohngebäude Alte Landstraße 1 bis 13 ist ein ausreichender Schutz der angrenzenden Wohngebäude im Sinne der 16. BImSchV nicht unter vertretbarem Aufwand zu erreichen. Auch das Mindest-Schallschutzziel, möglichst die Schwellen von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht überall einzuhalten, ist mit Schallschutzwandhöhen von 4 m nur für den Tag zu erreichen.

Aufgrund der Alleinlage von Haus Nr. 115 an der Sieker Landstraße und der notwendigen Erschließung wurde hier keine effiziente Möglichkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen gesehen.

Trotz ungünstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis empfiehlt sich aus schalltechnischer Sicht die Variante mit 4 m hohen Lärmschutzwänden, um die hohen Belastungen über 70 dB(A) tags zu umgehen. Bei niedrigeren Lärmschutzwänden nimmt die Schutzwirkung deutlich ab. Zudem werden die Beurteilungspegel deutlich unter die Belastungen in der Nullprognose gesenkt. Die Errichtung der erforderlichen Schallschutzwand außerhalb des Plangebietes wird über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung gesichert.

Aufgrund des Ausbaus der Zufahrt ist die Errichtung der Lärmschutzwand erst nach den Straßenbaumaßnahmen möglich, da sich derzeit im Bereich der geplanten Lärmschutzwand noch der stadteinwärts führende Fahrstreifen befindet und die Fläche erst nach dem Ausbau des Knotens zur Verfügung steht. Die Abschirmung des Lärms wird ebenfalls erst nach Inbetriebnahme der Erschließung und voller Belegung des Gewerbegebiets erforderlich.

Auch mit 4 m hohen Lärmschutzwänden im Bereich der Wohngebäude Alte Landstraße 1 bis 13 verbleiben hier sieben Wohneinheiten mit Ansprüchen auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ entsprechend der 16. BImSchV. Davon haben fünf Wohneinheiten Beurteilungspegel von bzw. größer als 60 dB(A) nachts. Diese sind entsprechend passiv zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude, bei denen Überschreitungen der Schwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen verbleiben. Hier sind die Innenraumpegel durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Fassade auf ein für die Bewohner unbedenkliches Maß herabzusetzen.

Der betroffene Außenwohnbereich an der Sieker Landstraße 115 ist entsprechend zu entschädigen. Hier bestehen Beurteilungspegel über 70 dB(A).

Sonstiger Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete tags und nachts großflächig eingehalten werden. Das Plangebiet ist ausschließlich im Nahbereich der Straßen kritisch durch den Verkehr belastet. Entlang der jeweiligen Straßen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Abständen von 10 bis 60 m, ausgehend von der Straßenmitte der jeweiligen Straße, überschritten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wird im Abstand von 10 bis 50 m die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„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.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Der generelle Ausschluss von Betriebswohnungen in dem von Verkehrslärm besonders belasteten Bereich ist gerechtfertigt, da für diesen Ausnahmetatbestand im Plangebiet genügend weniger belastete Gewerbefläche zur Verfügung steht.

Altlasten

Südlich der geplanten Gewerbebebietsentwicklung befindet sich im auf Teilen der Flurstücke 1013, 1338 und 1339 der Gemarkung Neu-Rahlstedt im Südwesten des Plangebietes im Bereich der bewaldeten Fläche eine Altlastenverdachtsfläche mit umgebenden Gaswanderungszonen, Fl.-Nr. 7840-006/00. Über die Mächtigkeit und detaillierte Zusammensetzung der Verfüllung liegen bisher keine gesicherten Kenntnisse vor.

Auf der Grundalge einer von der zuständigen Fachbehörde durchgeführten Recherche zur Nutzungshistorie der Altablagerung, bei der auch die Hinweise einer Zeitzeugin eingeflossen sind, lassen sich aus den vorliegenden Erkenntnissen auch weiterhin keine Nutzungskonflikte ableiten, die die Erschließung und Nutzung der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes in Frage stellen.

Zusammenfassend kann aufgrund der Rechercheergebnisse festgehalten werden, dass der Sand-/Kiesabbau im Wesentlichen 1976/1977 stattgefunden und sich vermutlich überwiegend auf den südlichen Teil der Flächen an der Stellau konzentriert hat, auch in den Überschwemmungsbereich der Stellau reichend. Verfüllungen sowie weitere Ablagerungen auf der Fläche erfolgten im Wesentlichen vermutlich bis Ende der 1970er Jahre, nachfolgend fanden aber auch „wilde“ Müllablagerungen statt.

Es wurden gemäß der Rechercheergebnisse Bodenaushub, Bauschutt, Asphalt, Gartenabfälle, Sperrmüll und Maschinenteile, ggf. Eternitplatten u.ä. abgelagert; Hausmüll nur in kleinen Mengen.

Auf der nördlichen Fläche wurden nur in geringerem Umfang Sand-/Kiesabbau betreiben und entsprechend geringere Mengen an Abfällen abgelagert. Im Rahmen von Ortsbesichtigungen sind aber auch hier lokal im Oberboden Beimengungen von Bauschutt- und Ziegelresten zu beobachten. Diese ist auch für den mittleren Teil der Fläche nicht vollständig auszuschließen.

Mit der Bildung von Deponiegasen im Ablagerungskörper muss gerechnet werden. Das Deponiegas ist im Allgemeinen nur im Deponiebereich selbst anzutreffen. Es kann im Untergrund aber unter bestimmten Voraussetzungen, wie Versiegelung der Deponieoberfläche und durchlässiger Boden in seitlich angrenzende Grundstücksbereiche wandern. Die sogenannte Gaswanderungszone um die Altablagerung wurde hier aufgrund des zu erwartenden geringen Deponiegaspotentials auf 20 Meter festgelegt.

Angesichts der nicht auszuschließenden Gaswanderung werden in Hamburg für Neubauten, auch im Nahbereich von Altdeponien (in der Gaswanderungszone), vorbeugende bautechnische Sicherungsmaßnahmen (wie Kiesfilterschicht, gasdichte Leitungsdurchführungen, keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle) gegen Deponiegaseintritte vorgeschrieben. Die baulichen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor wandernden Deponiegasen haben ausschließlich vorbeugenden Charakter und entsprechen dem Sicherheitsstandard für Bauvorhaben im Bereich einer Altdeponie.

Die Altlastenverdachtsfläche einschließlich der Gaswanderungszonen wird im Bebauungsplan entsprechend mit einer Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen die belastet sind, gekennzeichnet. Auf die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen haben die Altlastenverdachtsflächen keine Auswirkungen, da die Verdachtsflächen außerhalb der geplanten Baufläche, südlich des Gewerbegebietes liegen. Ebenso nehmen die geplanten gewerblichen Nutzungen keinen Einfluss auf die

Altlast bzw. deren Eintrag in benachbarte Nutzungen bzw. das Gewässer. Die im Bereich der bis nördlich des Weges Bachstücken reichende Fläche der Gaswanderungszone soll keine intensive Nutzung durch Erholungssuchende erhalten. Dies kann durch die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abzustimmende Entwurfsplanung für die Gestaltung der privaten Grünfläche so ausgeschlossen werden, dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu befürchten ist.

Unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren werden durch die zuständige Fachbehörde im weiteren Untersuchungen der Mächtigkeit, der Zusammensetzung sowie der Schadstoffbelastung der Auffüllungen im nördlichen und südlichen Teil der Altablagerung sowie auch im mittleren Teil des Grundstückes durchgeführt.

5.9 Oberflächenentwässerung

Es ist ein naturnahes Oberflächenentwässerungskonzept vorgesehen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen soll straßenbegleitenden Gräben zugeführt werden. Die Gräben sollen so ausgebildet werden, dass das Wasser abschnittsweise zurückgehalten werden kann. Zusätzlich sind Rückhaltebecken herzustellen, die das Wasser zwischenspeichern. In den Gräben und den Rückhaltebecken kann das Wasser bereits zum Teil versickern und verdunsten und so einen positiven Einfluss auf das Kleinklima ausüben.

Die Flächen, die für die Oberflächenentwässerung vorgesehen sind, werden als unverbindliche Vormerkungen für die Abwasserbeseitigung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Oberflächenwasser kann von den Baugrundstücken in die straßenbegleitenden Gräben gedrosselt abgegeben werden. Die Rückhaltung wird in den niedrigeren Bereichen am Süd- und Ostrand sowie südlich des Wegs Bachstücken angeordnet. Im Bereich von Straßenquerungen und Überfahrten werden die Gräben verrohrt.

Als Vorflut für das Gewerbegebiet ist der Stapelfelder Graben vorgesehen. Der Stapelfelder Graben befindet sich ca. 700 m südlich der Stapelfelder Straße, bzw. ca. 150 m südlich der Wegebeziehung Bachstücken. Der Graben verläuft in südlicher Richtung, teilweise auf Hamburger und teilweise auf Schleswig-Holsteiner Gebiet und mündet nach ca. 450 m in das Gewässer Stellau.

Die Abgabemenge in den Stapelfelder Graben soll einen Wert von 120 l/s bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines 30-jährlich wiederkehrenden Regenereignisses nicht übersteigen. Der derzeitige fünfjährige landesübergreifende Abfluss beträgt 1.220 l/s. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Erhöhung des fünfjährigen Abflusses um 10 % (= 120 l/s) sich keine erhebliche Belastung der Stellau ergibt. Die Einleitmenge von 120 l/s bezieht sich auf die Flächen der beiden Gewerbegebiete auf Hamburger und Stapelfelder Seite, da beide Gebiete mittelbar an die Stellau als Vorflut angebunden sind.

Die vorgesehenen straßenbegleitenden Gräben gelten als Gewässer „II. Ordnung“, so dass vor der Einleitung das abzugebende Oberflächenwasser ggf. zu behandeln ist. Die Rückhaltung erfolgt überwiegend in den sich auf Privatgrund befindenden Rückhaltebecken. Die Rückhalteräume müssen in gewissen räumlichen Abständen hergestellt werden, weil sonst die Gräben das Volumen nicht aufnehmen können und / oder die Gräben zu tief werden. Die Höhen ergeben sich aus der Höhenlage der eigentlichen Vorflut (Stapelfelder Graben) sowie unter Beachtung der Verträglichkeit der Straßenhöhen und der Grabentiefe zum umgebenden Gelände.

Im Bereich der Straßenflächen sind zwischen den Rückhaltebecken und den Gräben auf Privatgrund Leitungen und ggf. Schächte zu verlegen, um das Entwässerungssystem herstellen zu können.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Oberflächenentwässerung werden folgende Festsetzungen getroffen:

„Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.“ (§ 2 Nummer 31 der Verordnung)

„Drainagen und sonstige bauliche und technische Maßnahmen die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

An der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße werden Straßenentwässerungsanlagen in Form von Verrohrungen erforderlich, die das Oberflächenwasser sammeln und in Richtung der Planstraße A leiten. Abhängig vom Verschmutzungsgrad wird eine Regenwasserbehandlungsanlage notwendig. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen (30-jährlich wiederkehrendes Regenereignis) ist auch für das Oberflächenwasser der Sieker Landstraße zu schaffen. Dieses ist aufgrund der Topografie, der begrenzten Flächen und zur Berücksichtigung der städtebaulich bedeutsamen Eingangssituation nur in einem unterirdischen Rückhalteraum umsetzbar. Dieser Rückhalteraum ist unterhalb der Fahrbahn der Sieker Landstraße herzustellen und dient gleichzeitig als Vorflut für die herzustellenden Straßenabläufe. Bei einem Ansatz von 2 l/s*ha, einem 30-jährlich wiederkehrendem Regenereignis und einer Flächengröße von ca. 8.000 m² würde das Rückhaltevolumen ca. 500 m³ betragen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Fahrbahnflächen zwischen der Planstraße A und der Straße Merckuring an das neue Kanalsystem anzuschließen sind und welche Flächen, wie heute auch schon, über die angrenzenden Bankettflächen entwässern können.

Um ein entsprechendes Rückhaltevolumen in der Sieker Landstraße zur Verfügung stellen zu können, sind die vorhandenen / geplanten Höhen im Bereich ca. der Mitte der Planstraße A in Richtung Sieker Landstraße mit einem entsprechend geringen Gefälle zu übertragen. Dieses ist nur mit einer Verrohrung (Straßenentwässerungsleitung) in der Planstraße A möglich. Ein Graben wäre zu breit und zu tief sowie aufgrund der Topographie nur mit einem geringen Querschnitt nutzbar. Die Verrohrung befindet sich unterhalb der Fahrbahn. Westlich der befestigten Nebenflächen der Planstraße A wäre weiterhin ein ca. 1,2 bis 1,3 m tiefer Graben vorhanden, um die Nebenflächen (Gehweg) und die angrenzenden Gewerbeflächen zu entwässern. Erst etwas nördlich der verlängerten Querung Lütten Damm/ Planstraße A würde der Graben und die Straßenentwässerungsanlage zusammengeführt werden und südlich der fußläufigen Querung in den westlichen Straßengraben münden. Dieser Graben führt weiter in Richtung Süden und mündet in ein Rückhaltebecken nordwestlich des Kreisverkehrs. Am südlichen Ende soll ein gedrosselter Ablauf mit einem Notüberlauf hergestellt werden. Der Ablauf (Verrohrung) wird unterhalb des Kreisverkehrs in Richtung Südosten geführt und endet dort in einem Graben / kleinem Auffangbecken auf Privatgrund. Der Graben verläuft in Richtung Süden auf der Westseite der Landesgrenze und mündet nördlich des Wegs Bachstücken in ein Rückhaltebecken. Dieses Becken sowie die Becken nördlich des Wegs Bachstück sind mit Hilfe einer Rohrleitung unterhalb des Wegs Bachstücken an ein weiteres neues Rückhaltebecken südlich Bachstücken anzuschließen. In diesem Becken wird das Oberflächenwasser endgültig zurückgehalten, bevor das Wasser in das Gewässer Stapelfelder Graben abgegeben wird. Die Einleitmenge und die Ausfüh-

zung der Mulden und Gräben werden in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

Der geplante Kreisverkehr am Knotenpunkt Stapelfelder Straße / Planstraße A wird an das neue Entwässerungssystem (Vorflut Stapelfelder Graben) angeschlossen. Im Bereich des Kreisverkehrs mit einem Durchmesser von 62 m ist die Verlegung einer Vorflutleitung zum Anschluss von Straßenabläufen erforderlich.

Als Vorflut für die straßenbegleitenden Gräben der Stapelfelder Straße dient heute das Gewässer längs zur Landesgrenze. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass diese Gräben sinnvoller an das neue Entwässerungssystem (Vorflut Stapelfelder Graben) angeschlossen werden können, so ist die erlaubte Einleitmenge in den Stapelfelder Graben von 120 l/s (bezogen auf eine 30-jährlich wiederkehrendes Regenereignis) um die rechnerisch vorhandene Einleitmenge der Stapelfelder Straße zu erhöhen.

5.10 Grünflächen

Zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in die umgebende Landschaft sowie zum nachhaltigen Schutz der entlang der Landesgrenze im Osten und entlang des Weges Bachstücken im Süden vorhandenen gesetzlich geschützten Knickstrukturen werden private Grünflächen festgesetzt. Zudem können entlang der östlichen und südlichen Gewerbegebietsränder innerhalb der privaten Grünflächen naturnahe Regerückhalteflächen errichtet werden. Die vorgesehenen Becken und Gräben der offenen Oberflächenentwässerung werden in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkt. Die Grünflächen am Ost- und Südrand der Gewerbegebiete erfüllen somit vielfältige Funktionen: Sie bilden den gestalterischen und ökologischen Übergang von der Bebauung in die unbesiedelte Landschaft, stellen den nachhaltigen Schutz der randlichen Knickbestände sicher, nehmen die Flächen für die naturnahe Oberflächenwasserrückhaltung auf, ermöglichen eine weitere Durchwegung des Gebiets besonders in Nord-Süd-Richtung und geben Raum für weitere Anpflanzungen, z. B. Baumreihen.

Die private Grünfläche nördlich des Kreisverkehrs nimmt im Wesentlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung auf und soll einen freiraumplanerischen Akzent an der Verbindung der nördlichen und südlichen Gewerbegebiete setzen. Die Fläche kann als Wassergarten der nördlich möglichen Hotelnutzung als Erholungsfläche dienen.

Im nordöstlichen Teil des Gewerbegebiets zwischen Sieker Landstraße und Stapelfelder Straße wird eine in Ost-West-Richtung verlaufende private Grünfläche mit einer Breite von 25,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung greift die von Osten kommende Wegeführung des Lütten Damms im Bebauungsplan 16 der Gemeinde Stapelfeld auf und setzt diese bis zum Gewerbegebiet am Merkurring fort. 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 privaten Grünflächen in der „Grünen Fuge“ westlich des bestehenden Gewerbegebiets am Merkurring sowie westlich des geplanten Gewerbegebiets sind zukünftiger Bestandteil des siedlungsnahen Erholungsraums u. a. für die umgebende Bevölkerung und geben, neben naturnah gestalteten Flächen, Raum für besondere Erholungseinrichtungen: Fußwegeverbindungen mit zusätzlichen Funktionen wie Trimm-Dich-Pfad, Spielgelegenheiten, den von der Bevölkerung angeregten Interkulturellen Garten, Obstwiesen etc.

Die private Grünfläche südlich Bachstücken ist ebenfalls der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung gewidmet, d. h. hier entsteht ein weiteres Rückhaltebecken, um die Einleitung in die Vorflut zu drosseln.

„Innerhalb der Grünflächen geführte Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.“ (§ 2 Nummer 32 der Verordnung)

Durch die Festsetzung soll der Versiegelungsgrad des Bodens innerhalb der Grünflächen durch die vorgesehenen Wege auf ein Mindestmaß verringert werden.

Der größte Teil der Grünflächen ist als Doppelfestsetzung zugleich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Ziffer 5.12 der Begründung), um innerhalb der Grünflächen weitere Regelungen zum Naturschutz zu treffen. Die Gestaltung der privaten Grünflächen wird im städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten geregelt.

5.11 Flächen für Landwirtschaft

Im Nordwesten des Plangebiets (Teil 1 der Planzeichnung) wird zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet am Merkkurring im Osten und der Wohnbebauung am Mehlandsredder im Westen auf dem Flurstückes 2317 südlich der Sieker Landstraße eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Gärtnerei, die i.S.d. § 201 zu qualifizieren ist, geschaffen. Auf dieser Fläche soll die seit Jahren bestehende Erwerbsgärtnerei südlich der Stapelfelder Straße verlagert werden, da die bisher durch den Betrieb genutzte Fläche für eine bauliche, gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist und teilweise für die Erschließung der Gewerbegebiete benötigt wird. Ein Verbleib der Gärtnerei auch auf Teilflächen des bisherigen Standortes ist städtebaulich nicht gewünscht, da für das dort festgesetzte Gewerbegebiet ein deutlich höheres Maß an baulicher Nutzung vorgesehen ist und damit verbunden eine deutlich höhere Beschäftigung als auf dem freiflächenintensiven Gärtnereibetrieb erwartet wird. Die Umsiedlung der Verkaufsgärtnerei auf die Fläche an der Sieker Landstraße erfolgt auf Grundlage des § 201 BauGB.

Die Verlagerung und damit der Erhalt der Verkaufsgärtnerei im Osten von Rahlstedt ist jedoch städtebaulich geboten, da hierdurch der von der Gewerbegebietentwicklung betroffene Betrieb erhalten werden kann. Es stärkt das Ziel des Senats, innerhalb der Großstadt Hamburg auch weiterhin Betriebe der Landwirtschaft – hier in Form gartenbaulicher Erzeugung - zu erhalten. Die Erschließung kann über eine direkte Zufahrt mit eingeschränkten Fahrbeziehungen (rechts rein, rechts raus) erfolgen. Durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft bleibt die Grünverbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Wohnbebauung erhalten. Das Landschaftsbild wird durch die Ergänzung des vorhandenen Knicks verbessert. Aufgrund der angestrebten Nutzung soll für diese Fläche der Landschaftsschutz aufgehoben werden.

Die Errichtung eines Verkaufsgebäudes auf dem Teil des Grundstücks westlich der vorhandenen Hochspannungsleitung wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Zur Regulierung der baulichen Ausdehnung wird die maximale Grundfläche des Gebäudes auf 400 m² begrenzt. Zudem wird die maximale Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche bleibt die Errichtung von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig.

„Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.“ (§ 2 Nummer 33 der Verordnung)

Für Gartenbaubetriebe und andere landwirtschaftliche Betriebe übliche Nebenanlagen, wie Zäune, kleinere Unterstände sowie auch offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Genehmigung erfolgt als Vorhaben nach § 201 BauGB, ohne dass die städtebauliche Ordnung gefährdet wird.

Südlich der Stapelfelder Straße sind zwischen den Grünflächen der „Grünen Fuge“ und dem Weg Großlohe Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, da hier z. B. Produkte zur Direktvermarktung, wie Erdbeerkulturen, an Verbraucher angeboten werden könnten.

Südlich des Weges Bachstücken wird westlich des Kösterröderwegs eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, um in diesem Bereich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse verbleibt diese Fläche in der landwirtschaftlichen Nutzung und wird nicht als Ausgleichsfläche hergestellt.

5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen

Zur Durchgrünung und zur Attraktivierung des Gewerbegebiets wird nachstehende Festsetzung getroffen, um einen hohen Begrünungsanteil innerhalb des zukünftigen Gewerbegebiets zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt schaffen und zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen.

„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 lfd. m Knicklänge angerechnet werden.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Wenn auf den Gewerbegrundstücken bereits Knicks und/oder Knickschutzstreifen vorhanden sind, können diese auf die zu begrünenden Flächen angerechnet werden. Je 300 m² der verbleibenden zu begrünenden Flächen (abzüglich der ggf. vorhandenen Knicks und/oder Knickschutzstreifen) ist zudem mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Wenn bereits Überhälter auf dem Grundstück vorhanden sind, kann je 30 m laufender Knick ein Baum, auf die 300 m² angerechnet werden.

Damit soll das Grundgerüst an Großgrün und Grünvolumen gesteigert werden und ein Gegenpol zu den zu möglichen gewerblichen Bauvorhaben und Versiegelungen geschaffen werden. Die damit einhergehenden positiven Wirkungen betreffen zudem den kleinklimatischen Ausgleich, das Ortsbild sowie die Schaffung von Lebensräumen für die siedlungsbezogene Tierwelt.

Satz 3 der Festsetzung ist eine gestalterische Festsetzung und wird unter Ziffer 5.7 dieser Begründung erläutert.

Zudem sind zur Eingrünung der Gewerbegebiete zur Landschaft am Ost- und Südrand des Gewerbegebiets entlang der Baugrundstücksgrenzen Bäume zu pflanzen. Folgende Festsetzung wird daher getroffen:

„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.“ (§ 2 Nummer 25 der Verordnung)

Im Übergangsbereich der Gewerbegrundstücke zu den vorgelagerten privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen, indem je angefangene 20 m Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht wird die Anpflanzung der Bäume in unregelmäßiger Reihung empfohlen. Die Maßnahme dient neben

der Schaffung von weiterem Grünvolumen vor allem der Einbindung der Baukörper in die Landschaft in Ergänzung der randlichen, zu erhaltenden Knickbestände. Insbesondere in den Zeiträumen, in denen die Knicks abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden, ist damit eine zweite Eingrünungslinie vorhanden. Aus der Sicht der Nutzer der Fußwege in den privaten Grünflächen mindern die Baumpflanzungen nach einer gewissen Anwachsphase die optischen Wirkungen der Gewerbebauten

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

„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.“ (§ 2 Nummer 29 der Verordnung)

Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Gehölzen wird festgesetzt, damit sich die Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln sowie als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung baumverträglicher Standortbedingungen und der langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume. Aus denselben Gründen wird auch die Pflanzgröße für Strauch- und Heckenpflanzen festgesetzt.

Grundsätzlich wird der Erhalt von festgesetzten und neu gepflanzten Einzelbäumen angestrebt. Angesichts eines begrenzten Lebensalters von Bäumen sind diese bei einem Abgang durch Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu ersetzen, um an der jeweiligen Stelle die Funktionen des Baumes für das Landschafts- und Ortsbild sowie seine ökologischen Funktionen wiederherzustellen und um sicherzustellen, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit wieder entstehen.

„Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter sind unzulässig. Ausnahmen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 30 der Verordnung)

Diese Festsetzung wird zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume getroffen. Abgrabungen sowie Ablagerungen sind außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen.

Knicks

Zur Umsetzung des Ziels, die vorhandenen Knicks als prägende Grünelemente in die Gewerbegebiete zu integrieren, werden die dort bestehenden Knicks überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Sie verbleiben auf Privatgrund und sind somit Bestandteil der Baugrundstücke, werden allerdings durch beidseitige Knickschutzstreifen (jeweils 10 m ab Knickwallmitte) gegenüber den gewerblich nutzbaren Flächen der Baugrundstücke abgegrenzt. In Bereichen in denen Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft an den Knick grenzen wird ein 5 m breiter Streifen ab Knickwall auf diesen Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Zur Ergänzung des vorhandenen Knicksystems werden Knickneupflanzungen mit entsprechenden Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Knickneuanlagen tragen zur Einbindung, Gliederung und Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen bei und ergänzen die Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt im besiedelten und siedlungsnahen Bereich. Im Gesamtzusammenhang wird zudem der Biotopverbund der Gehölzlebensräume gestärkt. In folgenden Bereichen sind Knickneuanlagen vorgesehen:

- Vervollständigung des östlichen Knicks innerhalb der Gewerbegebiete,
- Anlage eines Knicks am westlichen Rand des Gewerbegebiets südlich der Stapelfelder Straße,
- Anlage eines Knicks in Verlängerung des Knickbestandes am Westrand des Gewerbegebiets am Merkurring,
- Bepflanzung des Knickwalls am südlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche an der Stapelfelder Straße
- Anlage mehrerer Knickabschnitte innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen der Grünen Fuge,
- Vervollständigung des Redders entlang des Kösterrodenwegs,
- Abgrenzung der Fläche für Regenrückhaltung (Grünfläche) gegenüber den angrenzenden Ausgleichsflächen.
- Anlage eines Doppelknicks (Redder) in der Verlängerung des Lütten Damm
- Anlage eines Doppelredders entlang des Kösterrodenwegs

Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume durch Ansaat zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Saumzonen werden die Lebensraumfunktionen der Knicks gestärkt und die Beeinträchtigungen der Gehölzlebensräume infolge der Lage im bebauten Umfeld anteilig kompensiert.

Lücken im Gehölzbestand sind mit standortgerechten und heimischen Arten der Knickgesellschaften zu schließen, damit die Knicks ihre Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch langfristig wahrnehmen können. Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

Der Erhalt und das Anpflanzen der Knickstrukturen werden über folgende Festsetzungen gesichert.

„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.“ (§ 2 Nummer 26 der Verordnung)

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.“ (§ 2 Nummer 27 der Verordnung)

In einigen Bereich liegen die Knickstrukturen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gewerbegrundstücken. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke sind an geeigneten Stellen bereits Knickdurchbrüche vorgesehen. Um darüber hinaus zusätzliche Grundstückszufahrten von den Planstraßen zu ermöglichen, z.B. im Zuge eine

kleinteiligere Parzellierung der Gewerbegrundstücke wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Bereich der gemäß der Nummer 27 festgesetzten Knicks können Ausnahmen zugunsten notwendiger Grundstückszufahrten zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 28 der Verordnung)

Dachflächen

„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.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)


Ein wichtiger Baustein für die Begrünung, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Vorhabengebiet ist die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung. Zudem wird durch die Dachbegrünung oder begrünte Retentionsdächer das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten.


Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Dies begründet auch eine Reduzierung der Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Vögel, Pflanzen und Insekten. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten.

Für zwingend benötigte Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen wie z.B. Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen, Klimaanlage, Wasserführungen sowie Dachterrassen und Flächen zur Belichtung wie z.B. Dachfenster, Lichtbänder- und kuppeln können Ausnahmen von der festgesetzten Dachbegrünung zugelassen werden. Solaranlagen, deren Errichtung im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird, sollen mit der festgesetzten Dachbegrünung kombiniert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen zum einen in Überlagerung mit den privaten Grünflächen die Randbereiche der Gewerbegebiete und die Flächen der Grünen Fuge, zum anderen zusammenhängende Flächen südlich Bachstücken.

Die Maßnahmenflächen  werden im Blatt 1 und 2 überlagernd mit den Grünflächen der Grünen Fuge, der Ost- und Südeingrünung, der Grünfläche am Kreisverkehr sowie der Verlängerung des Lütten Damm wie folgt festgesetzt.

„Auf den mit „“ 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.“ (§ 2 Nummer 34.1 der Verordnung)

Damit sollen der gestalterische und landschaftsgerechte Übergang von der Bebauung in die unbesiedelte Landschaft hergestellt und der nachhaltige Schutz der randlichen Knickbestände sichergestellt werden. Zudem können die Flächen zukünftig die natur-

nahe Oberflächenwasserrückhaltung aufnehmen und Durchwegungen im Plangebiet, davon zusätzlich insbesondere in Nord-Süd-Richtung ermöglichen und Raum bieten für weitere Anpflanzungen.

Südlich Bachstücken wird das Areal zwischen Kösterrodenweg und den im Osten und Süden grenzbildenden Fließgewässern Stapelfelder Graben und Stellau zusammenhängend als Maßnahmenfläche ∇B festgesetzt und sollen einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Diese umfasst die bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 105 für den Ausgleich der Eingriffe festgesetzten Flurstücke 129, 1344, 134 und 1337 ohne die gewässerbegleitenden Teilflächen, und andererseits die erstmalig für den Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorgesehenen Flurstücke 132 und 133. Hierbei wird nach Prüfung mehrere Alternativen dem Ausgleich nahe dem Eingriffsort der Vorrang gegenüber einer weiterhin möglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Die bezeichneten Flächen für die extensive Grünlandnutzung dürfen maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Nutzung mit maximal zwei Großvieh-Einheiten je ha ist zulässig. Durch die Umwandlung von artenarmem gemähtem Grünland und Ackerflächen in Extensiv-Wiesen erfolgt eine deutliche Aufwertung der jeweiligen Flächenfunktionen für den Arten- und Biotopschutz, den Bodenhaushalt und für den Naturhaushalt.

Die festgesetzten Pflegemaßnahmen und Nutzungseinschränkungen stellen sicher, dass die Flächen sich positiv für den Naturhaushalt, insbesondere den Biotop- und Artenschutz entwickeln. Gleichzeitig stehen die Flächen auch zukünftig für eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung zur Verfügung, allerdings in erheblich eingeschränkter Form. Der Vorrang für den Naturschutz auf den bisherigen Landwirtschaftsflächen ist durch die zusammenhängende naturnahe Entwicklung des Areals und die damit gestärkte Biotopverbundfunktion begründet.

Für die Maßnahmenflächen ∇B wird entsprechend festgesetzt:

„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.“ (§ 2 Nummer 34.2 der Verordnung)


Eine Sonderstellung innerhalb der Maßnahmenflächen zugunsten des Naturschutzes nimmt die teilweise altlastenverdächtige Fläche im Südwesten des Plangebiets (südlich Bachstücken, Flurstücke 1013, 1338 und 1339) ein: Hier sollen sich die bestehenden Pionierwälder und Ruderalfluren zwar ebenfalls eigenständig weiter entwickeln, als Ausgleichsflächen für die festgesetzten Gewerbegebiete werden diese Flächen jedoch nicht herangezogen, da zum einen die Vegetation bereits weit entwickelt und aus Naturschutzsicht kaum noch aufwertbar ist und es sich zum anderen um eine Altablagerung handelt, die infolge der gestörten Bodenverhältnisse und Standortbedingungen als Ausgleichsfläche ungeeignet ist. Außerdem steht die Fläche eigentumsmäßig nicht zur Verfügung. Für die Maßnahmenfläche ∇C wird zur planungsrechtlichen Absicherung der bereits eingesetzten natürlichen Sukzession daher festgesetzt:

„Die mit „ ∇C “ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.“ (§ 2 Nummer 34.3 der Verordnung)

Ebenfalls nicht in die Festsetzungen von Maßnahmenflächen einbezogen werden die Ackerflächen westlich des Kösterrodenwegs (Flurstücke 138, 1014, 1336 und 1337 tlw.), da hier weiterhin ein Vorrang für die landwirtschaftliche Nutzung besteht.


Der südliche Teil des Flurstücks 1337 ist zwar als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, kann aber nicht erneut für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, da sie bereits den Eingriffen des

Bebauungsplans Rahlstedt 105 mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ zugeordnet war und sich hier durch die zwischenzeitlich fortgeschrittene Entwicklung ein Sumpf entwickelt hat. Eine weitere extensive Grünlandnutzung im Bereich dieses gesetzlich geschützten Biotops ist daher nicht angezeigt. Stattdessen ist eine extensive Pflegemaßnahme vorzunehmen, um einer Verbuschung und Verschlechterung des Biotopstatus entgegen zu wirken. Die Ausgleichsfunktion für den Bebauungsplan Rahlstedt 105 bleibt aufrecht erhalten. Daher wird für die Fläche D festgesetzt:


„Auf der mit „“ bezeichneten Flächen ist eine jährliche Pflegemaßnahme durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.“ (§ 2 Nummer 34.4 der Verordnung).

Am Nordrand des Sumpfes ist die Anlage eines Knicks festgesetzt, der insbesondere die Nährstofffracht aus den nördlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen in das geschützte Biotop mindern soll.

Auf einem 5 m breiten Streifen entlang der Stellau ist im Bereich des Sumpfes ein Uferlandstreifen festgesetzt, in dem sich das Fließgewässer naturnah entwickeln kann und sich Röhrichte und Hochstauden ausbreiten können. In diesem Streifen soll auch keine Pflegemaßnahme stattfinden.

„Auf den mit „“ 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 Freihaltung und Entwicklung des Gewässers nach Maßgabe der Hamburger Gewässerunterhaltungsrichtlinie bleiben unberührt.“ (§ 2 Nummer 34.5 der Verordnung)

Die übrigen gewässerbegleitenden Flächen sollen entsprechend ihrer bereits eingetretenen Biotopausprägung der weiteren natürlichen Entwicklung überlassen werden. Im Bereich der besonders empfindlichen Randbereiche der Fließgewässer erfolgt aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes eine weitergehende Nutzungseinschränkung, indem diese Flächen vollständig aus der Nutzung genommen werden und der Eigenentwicklung überlassen werden. Entwicklungsziel ist hier die Entwicklung von weiteren naturnahen, gewässerbegleitenden Gehölzen:

„Die mit „“ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.“ (§ 2 Nummer 34.3 der Verordnung)

Mit der Anlage und Gestaltung der Ausgleichsflächen gehen umfangreiche Ausgleichswirkungen einher. So sollen die beschriebenen Maßnahmen anteilig die Eingriffe in den Bodenhaushalt ausgleichen, Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten schaffen und so die Funktionen der bestehenden Gewässerbiotope unterstützen. Mit den Maßnahmen wird zudem der örtliche und überörtliche Biotopverbund im Landschaftsraum gestärkt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / Kompensation

Der Bebauungsplan bereitet durch die erstmalige Überbauung auf bisher baulich nicht genutzten Flächen durch Gebäude und Verkehrsanlagen die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen sowie durch die Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen einen naturschutzrechtlichen Eingriff schwerpunktmäßig in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt vor.

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Verluste kann nur anteilig im Plangebiet erbracht werden, da Teilflächen bereits in dem bisher geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 105 als Ausgleichsflächen festgesetzt waren, andere Flächen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben oder bereits gesetzlich geschützt sind bzw. einem Altlastenverdacht unterliegen und auch eigentumsmäßig nicht zur Verfügung stehen.

Es werden daher über die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitergehende Kompensationsmaßnahmen planextern vorgesehen, zum einen in der Gemeinde Stapelfeld, zum anderen im Bereich von Ökokonten der Ausgleichsagentur sowie der Landgesellschaft Schleswig-Holstein (vgl. Anlage 1: Lage der Ausgleichsflächen). Insgesamt haben diese Flächen einen Umfang von etwa 24,9 ha.

Die Stapelfelder Flächen stehen in direktem naturräumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, indem Flächen in den Niederungen der Fließgewässer Stellau und Stapelfelder Graben naturnah entwickelt werden. Den naturschutzfachlichen Rahmen bildet das Entwicklungskonzept für den Landschaftsaufbau „Große Heide“ mit umfangreichen Naturschutzmaßnahmen entlang der Fließgewässer mit großer gemeindeübergreifender Biotopverbundfunktion.

Die Flächen werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan durch folgende Festsetzung zugeordnet.

„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:“ (§ 2 Nummer 35 der Verordnung)

Dabei handelt es sich um folgende planexterne Fläche mit den in dieser Tabelle zusätzlich angeführten Ausgangssituationen und Entwicklungszielen (vgl. Anlage 1: Lage der Ausgleichsflächen):

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

Die auf den internen und externen Ausgleichsflächen umzusetzenden Maßnahmen umfassen auch den erforderlichen Ersatz für den unvermeidbaren Verlust von Knicks und Feuchtbiotopen. Die Zuordnung ermöglicht die Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen über den städtebaulichen Vertrag.

Artenschutz

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass trotz der erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben in die Rahlstedt-Stapelfelder Feldmark bei Beachtung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Dies betrifft die Tötungsverbote, Störungsverbote und Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG für die relevanten Fledermausarten, die Haselmaus, Amphibien und Brutvögel.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden unter Berücksichtigung aller relevanten Arten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Gehölz- und Gebüschbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeit und gemäß § 39 Abs. 5 Nummer 2. BNatSchG im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. (Allgemein geltendes Recht)
- Fällung von Bäumen mit > 50 cm Brusthöhendurchmesser nur nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz (Allgemein geltendes Recht)
- Gestaltung der geplanten Rückhaltebecken innerhalb der privaten Grünflächen naturnah und versehen mit Röhrzonen, Vermeidung von Fischbesatz und Anlage kleiner Gehölzgruppen als Ausgleichsmaßnahme für Amphibien, Gewässerbrüter und Sumpfrohrsänger (Ausführungsplanung).
- Baufeldräumungen der Acker- und Grünlandflächen sowie auch der geschützten gehölzfreien Biotope (Sümpfe) nicht im Zeitraum der Brutzeit der Vögel vom 1.3. bis zum 31.8. bzw. Baufeldräumungen auf Acker- und Grünlandflächen nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen auf Brutbesatz oder/und Vergrämungsmaßnahmen (Allgemein geltendes Recht).
- Insektenfreundliche Beleuchtung: LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen während der Bauzeit sowie auch als dauerhafte Beleuchtung der Gewerbegebiete (Prüfung im Zusammenhang mit den Ausführungsplanungen).
- Aufhängen von insgesamt sechs Kastenpaaren, bestehend aus einem Fledermauskasten sowie einem Höhlenbrüterkasten an sechs Bäumen im Plangebiet unter Aufsicht eines Fledermaussachverständigen. Die regelmäßige Wartung und Pflege muss gewährleistet sein (Städtebaulicher Vertrag).
- Entfernen von im Baufeld stehenden Knicks zweistufig: Entfernen des Gehölzbewuchses im Winter unter Schonung der Bodenschichten. Räumen und Eingriff in die Bodenschichten erst ab Ende April als Vermeidungsmaßnahme für die Haselmaus (Städtebaulicher Vertrag)
- Absuche auf Amphibien im Herbst vor Beseitigung von dem Erlenwald bzw. Sumpf bei Gewässer Nr. 8 (südlich Stapelfelder Straße) durch einen Sachverständigen, Umsiedlung in die nördlich der Stapelfelder Straße liegenden Gewässer im Gewerbegebiet am Merkurring Nr. 1 – 5 (Städtebaulicher Vertrag)
- Abkeschern von Gewässer Nr. 7 (am Sumpfgewässch südwestlich der Gärtnerei) auf Teichmolche und andere Amphibien und Umsiedlung in die Gewässer Nr. 1 – 5 (Rückhaltebecken nördlich Stapelfelder Straße) im Merkur Park im Herbst vor Beseitigung des Tümpels (Städtebaulicher Vertrag)

- Kontrolle der Gewässer 1-5 im März/April auf Amphibienbesatz vor der Baufeldräumung südlich der Stapelfelder Straße, bei Vorkommen von Amphibien: Errichtung eines Amphibienschutzzauns entlang der Straße (Städtebaulicher Vertrag).
- Errichtung eines Amphibienschutzzaunes im Frühjahr ca. Mai bis Mitte Juni während der Laichzeit östlich von Gewässer Nr. 5 (östlichstes Rückhaltebecken nördlich Stapelfelder Straße) vor der Räumung des Sumpfes bei Gewässer Nr. 9 (nördlich Stapelfelder Straße, östlich Merkur Park) zum Bau des Kreisels (Städtebaulicher Vertrag).

Im städtebaulichen Vertrag wird außerdem für Baumaßnahmen zur Beachtung der Belange des Natur- und Artenschutzes eine Umweltbaubegleitung vereinbart.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Die Wasserflächen der Stellau, des Stapelfelder Grabens und des Gewässerbiotops auf dem Flurstück 1338 werden entsprechend der Darstellung in der Grundkarte nachrichtlich übernommen.

Die gesetzlich geschützten Biotope werden entsprechend des Bestandsplanes Biotoptypen des Grünordnerischen Fachbeitrags als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Die auf Teil 2 und Teil 3 des Bebauungsplans dargestellten Biotope können bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erhalten werden und sind auszugleichen. Um Irritationen zu vermeiden, wird auf eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan verzichtet.

Die gesetzlich geschützten linienhaften Biotope der Stellau und des Stapelfelder Grabens werden entsprechend der Fachkarte als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grenzen des aktuellen Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich übernommen.

5.14 Kennzeichnungen

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 380- und 110-KV-Freileitungen westlich des vorhandenen Gewerbegebiets werden nachrichtlich übernommen.

Diese weisen einen Freihaltungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse auf. Im Freileitungsbereich bestehen Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 30 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot für Dritte besteht. Dies gilt auch für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Beteiligungsverfahren zur Großen Heide erarbeiteten sowie zum Ausgleich aufgenommenen Grün- und Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich mit den Anforderungen der Freileitungen vereinbar. Hochwachsende Gehölze sind jedoch nicht zulässig und die Maststandorte müssen zugänglich bleiben. Die Bepflanzungen und Funktionen der Erholungslandschaft werden in Kenntnis der Anforderungen geplant.

Die 30-KV-Freileitung am Ostrand entlang der Landesgrenze soll im Bereich des Gewerbegebiets unterirdisch verlegt werden. Im südlichen Teil des Plangebiets bleibt die Freileitung oberirdisch bestehen und wird entsprechend nachrichtlich übernommen.

Böden die mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dieses betrifft die Altlastenverdachtsfläche südlich Bachstücken sowie die darüber hinausreichende Gaswanderungszonen.

Flächen der vorgesehenen Oberflächenentwässerung werden im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der bestehenden Straßen und Wegeflächen sowie der Grundstücke südlich Bachstücken und westlich Kösterrodenweg im Eigentum eines privaten Investors, der beabsichtigt die Planung zu realisieren.

Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser trifft insbesondere Regelungen zu Durchführungsfristen, zur Erschließung, zur Abstimmung der Gestaltung und energetischen Ausführung der Hochbauten, der Gestaltung und Begrünung der privaten Grünflächen einschließlich Entwässerungsanlagen. Darüber hinaus regelt der städtebauliche Vertrag die Planung, Herstellung und Pflege der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Öffentlich-rechtliche bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Planungsbegünstigte über die zur Umsetzung wesentlicher Inhalte der Planung nötigen Grundstücksflächen verfügt.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden Teile der bestehenden Bebauungspläne Rahlstedt 5, Rahlstedt 105, des Teilbebauungsplan 1154 und des Baustufenplans Rahlstedt aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 78 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8,0 ha (davon neu etwa 4,6 ha), für die Abwasserbeseitigung 0,04 ha und als Maßnahmenflächen etwa 19 ha (davon etwa 4,3 ha neu) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Kostenübernahme für die Entwicklung des Gewerbegebietes einschließlich Erschließung und Ausgleich wird mit der Planungsbegünstigten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Bebauungsplan Rahlstedt 131

Anlage 1: Lage der Ausgleichsflächen

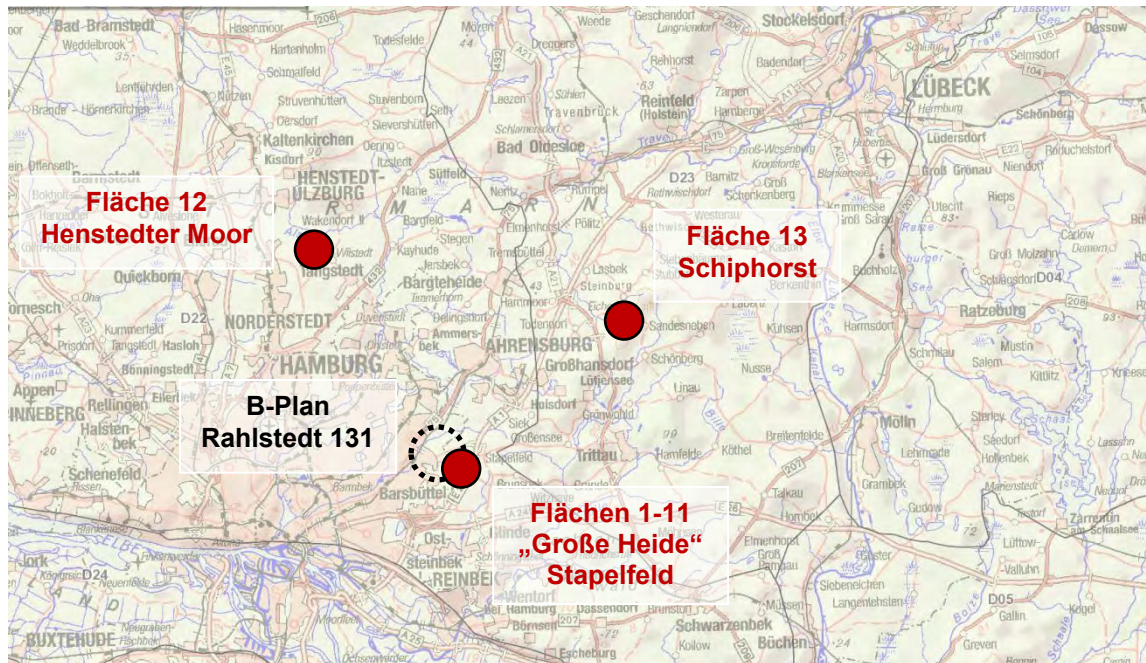
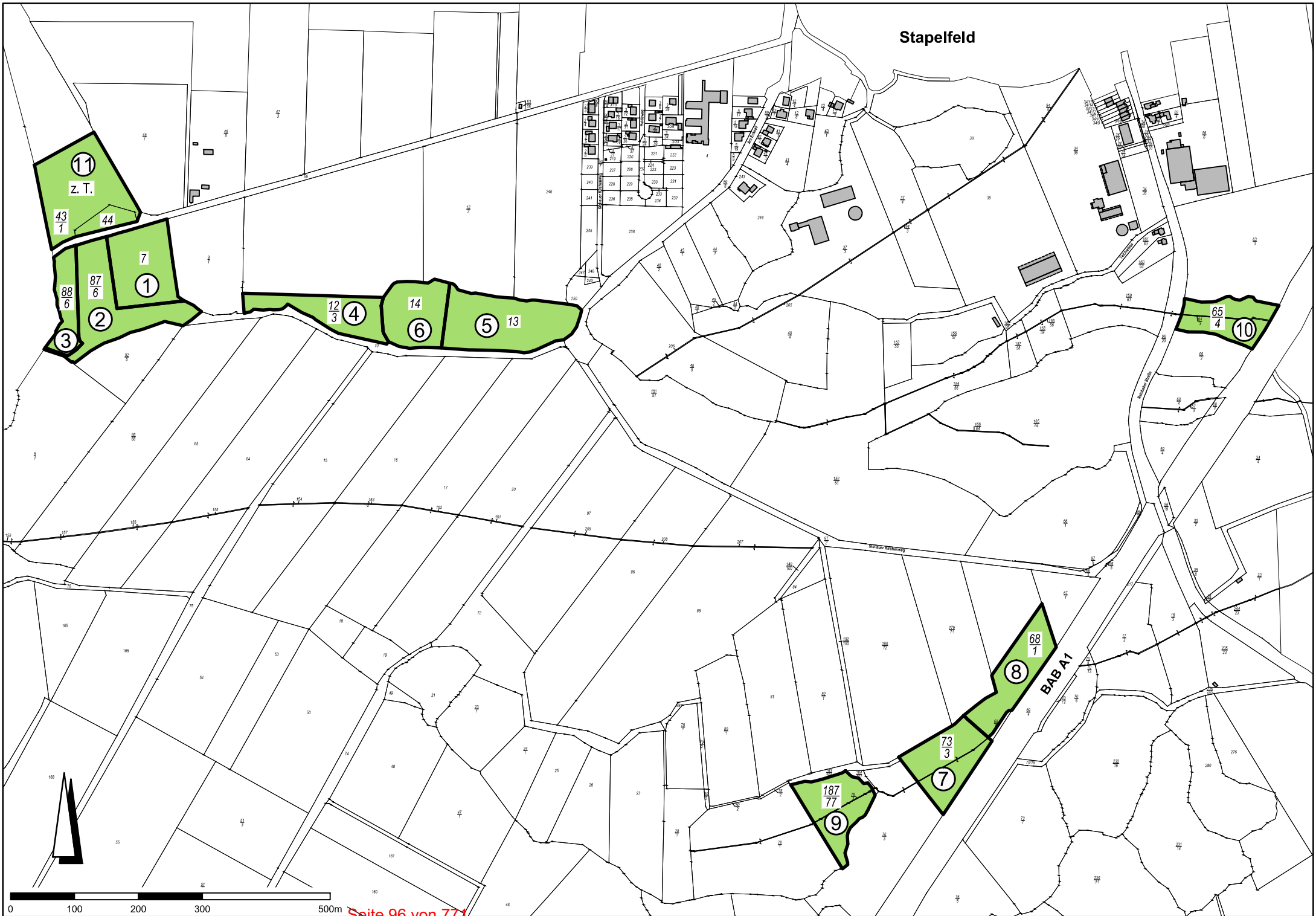
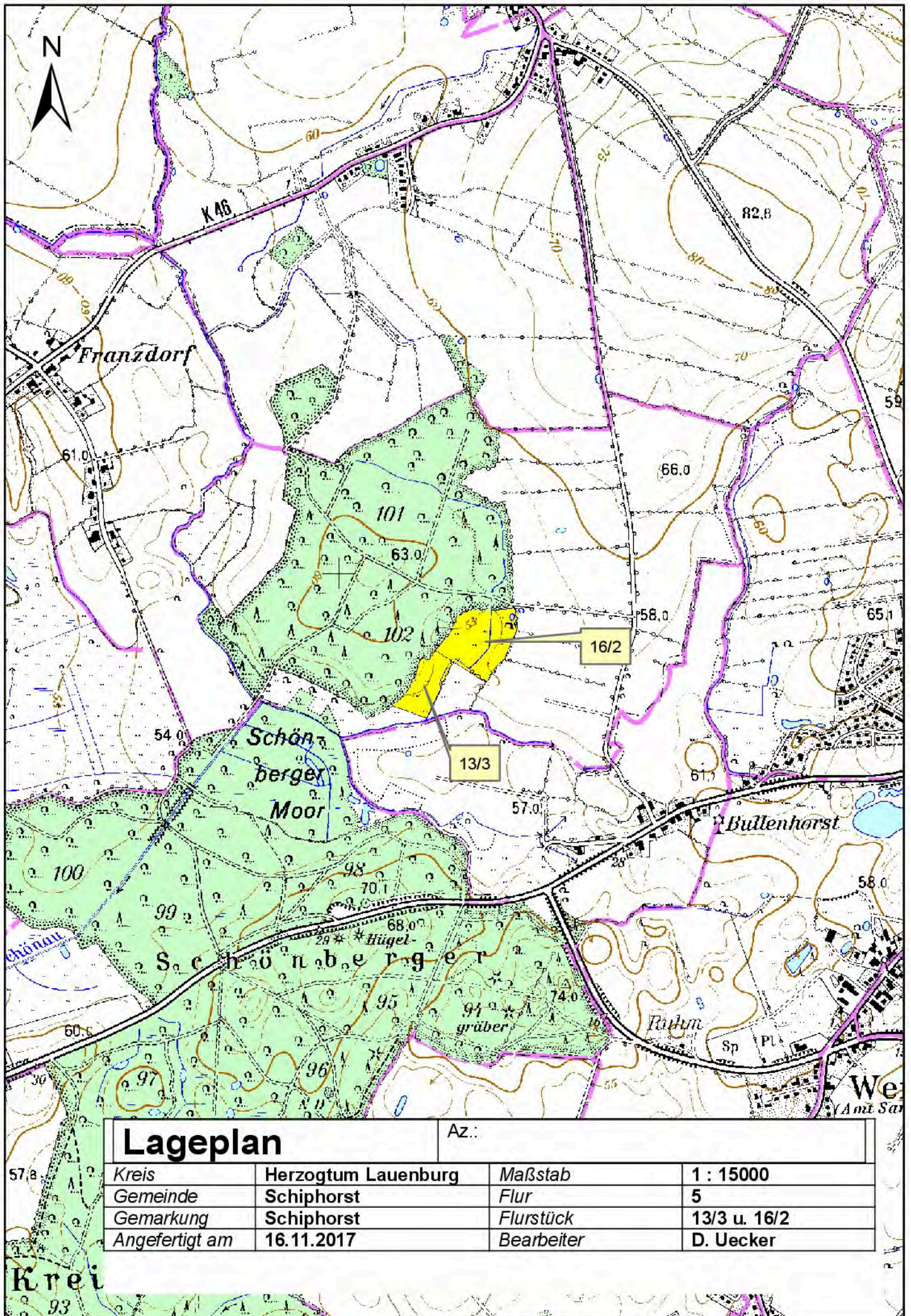


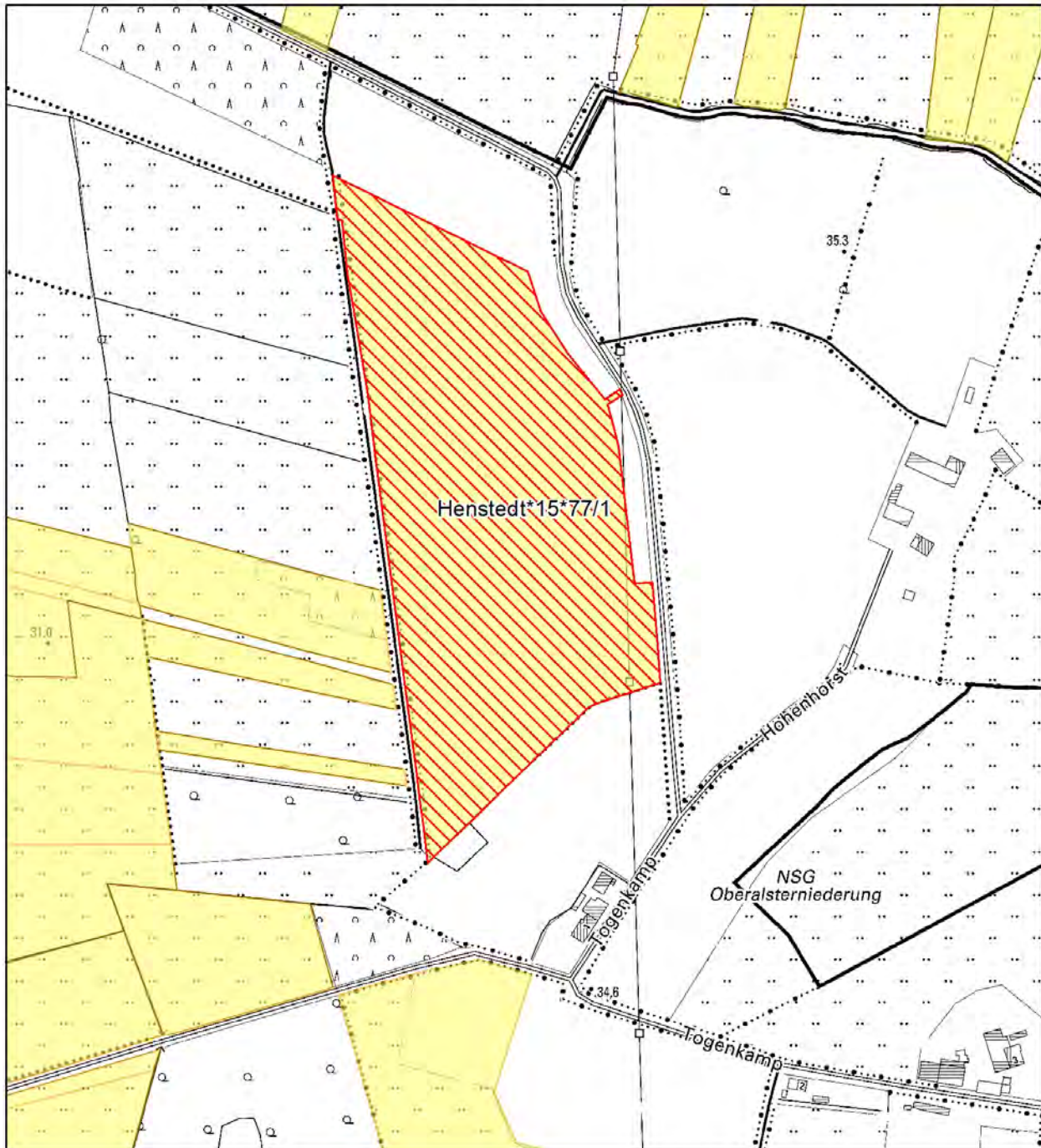
Abb. 1 Übersicht über die Lage der planexternen Ausgleichsflächen 1-13

Stapelfeld







Lageplan		Az.:	
Kreis	Herzogtum Lauenburg	Maßstab	1 : 15000
Gemeinde	Schiphorst	Flur	5
Gemarkung	Schiphorst	Flurstück	13/3 u. 16/2
Angefertigt am	16.11.2017	Bearbeiter	D. Uecker



Kartengrundlage:
(DTK, DOP, DGM) ATKIS® LVermGeo SH, ALKIS® LVermGeo

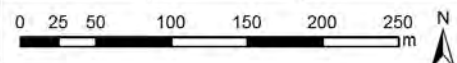
Legende

-  Kompensationsfläche Henstedter Moor
- Stiftung Naturschutz**
-  Eigentum



Ökokonto:
Kompensationsfläche Henstedter Moor

Maßstab:	Erstellt am:	Bearbeiter/in:
1:5.000	30.11.2017	P. Meinecke



Bebauungsplan Rahlstedt 131

Anlage 1: Lage der Ausgleichsflächen

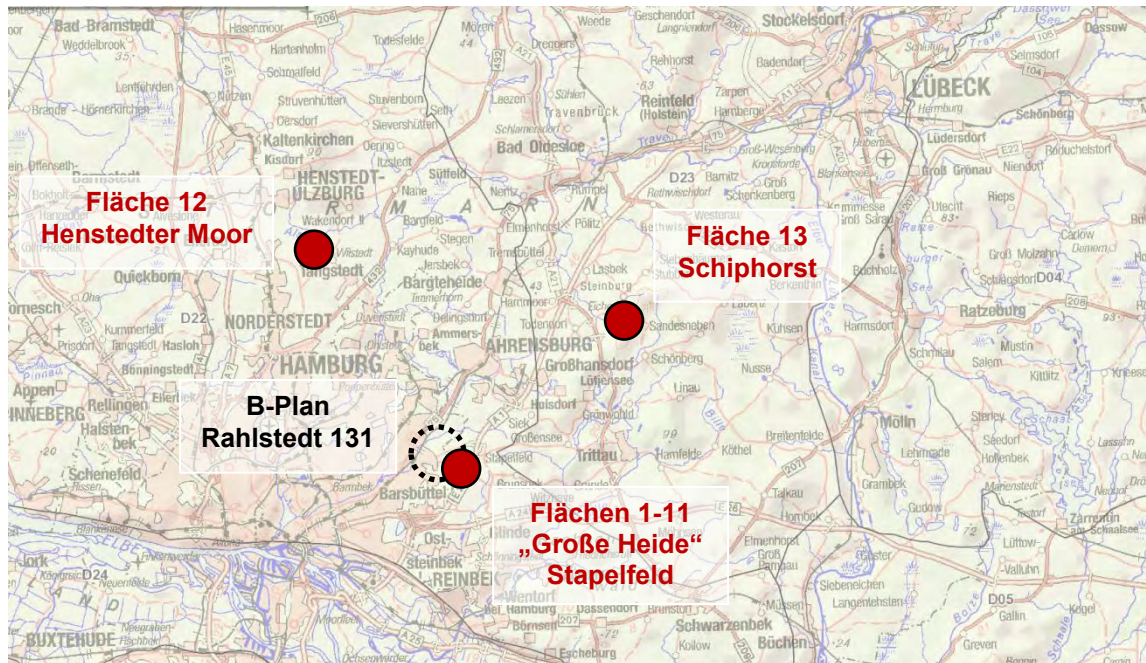
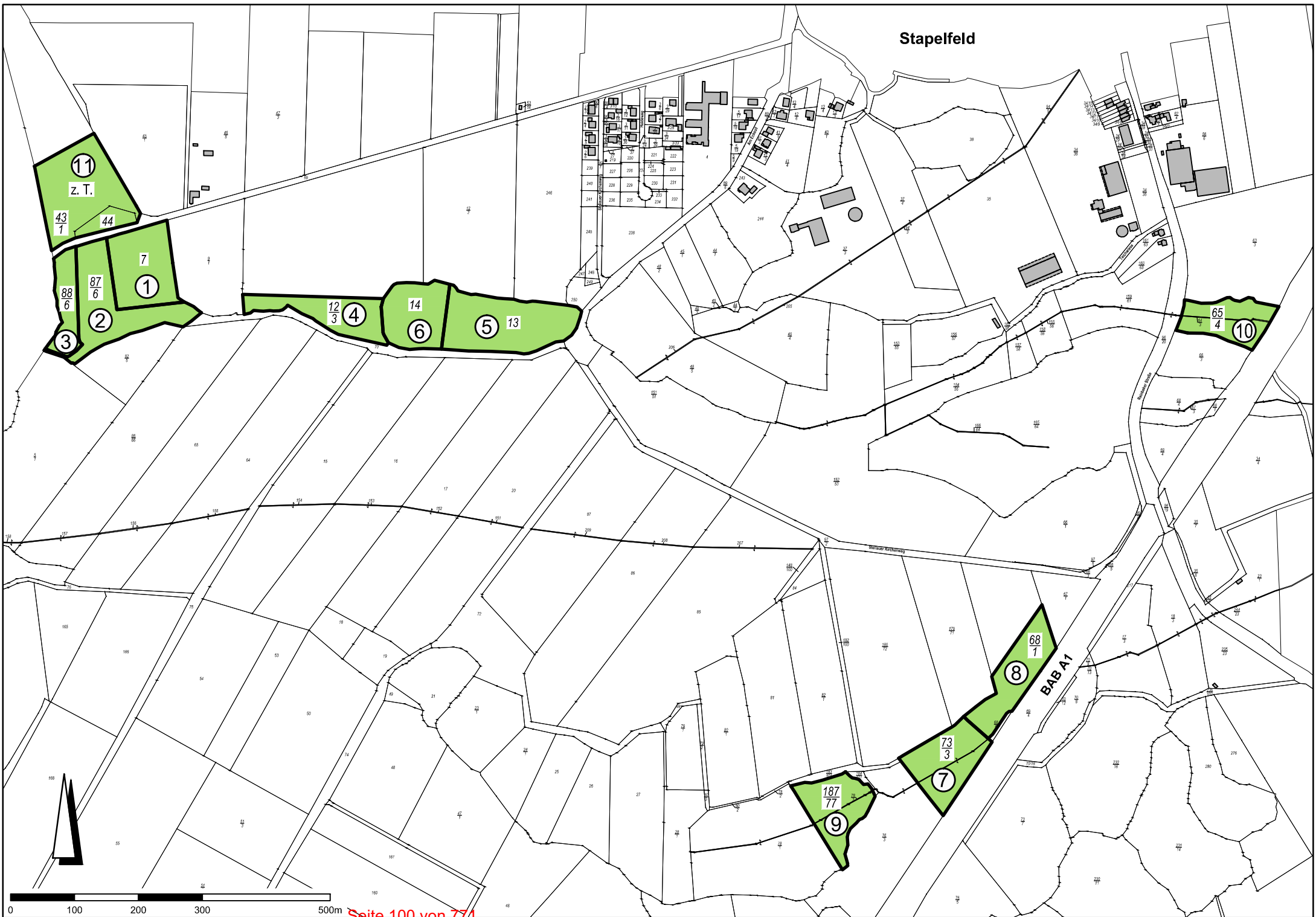


Abb. 1 Übersicht über die Lage der planexternen Ausgleichsflächen 1-13

Stapelfeld



11
z. T.

43
1

44

88
6

87
6

7
1

3

2

12
3

4

14
6

5
13

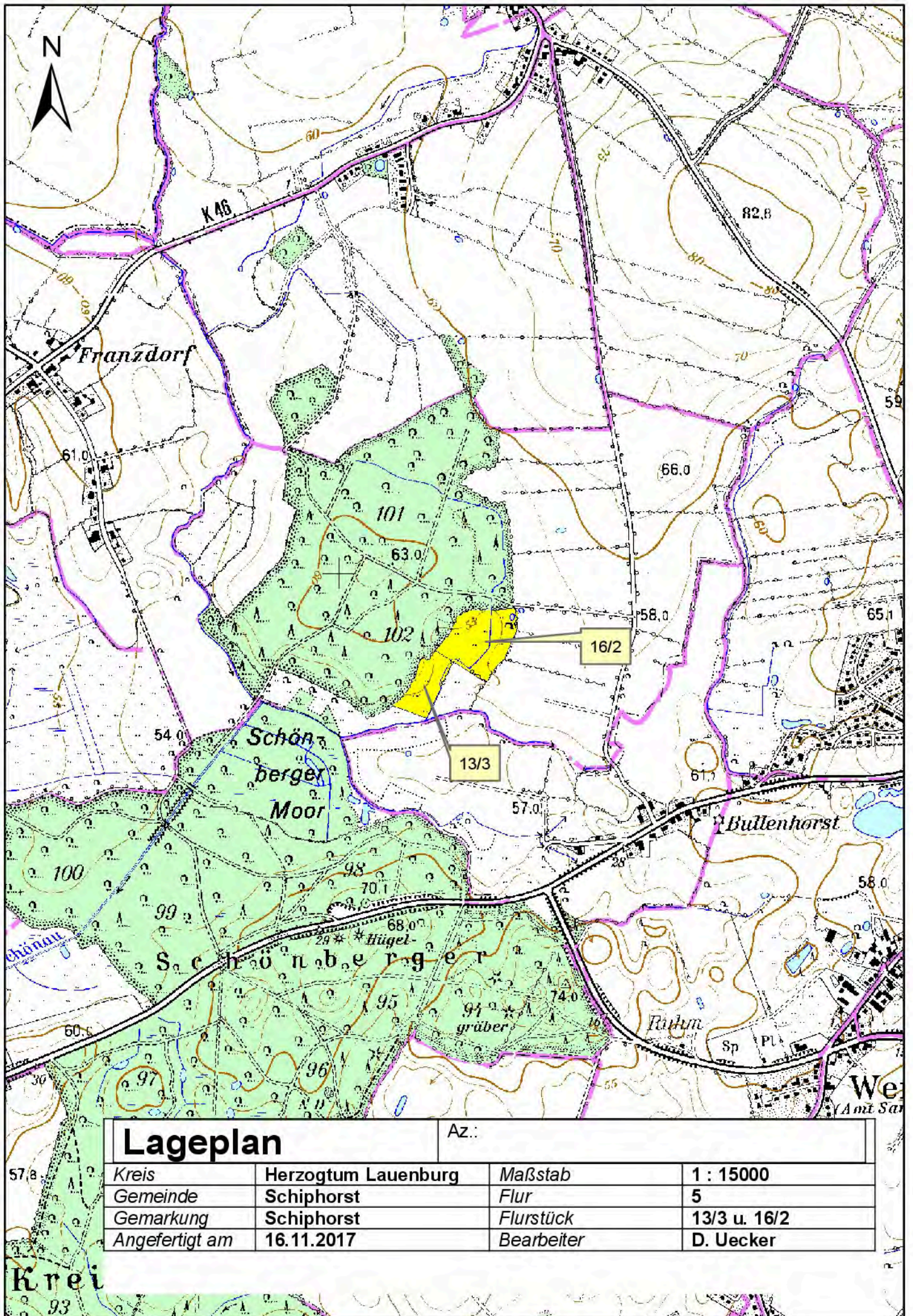
187
77
9

73
3
7

68
1
8
BAB A1

65
4
10

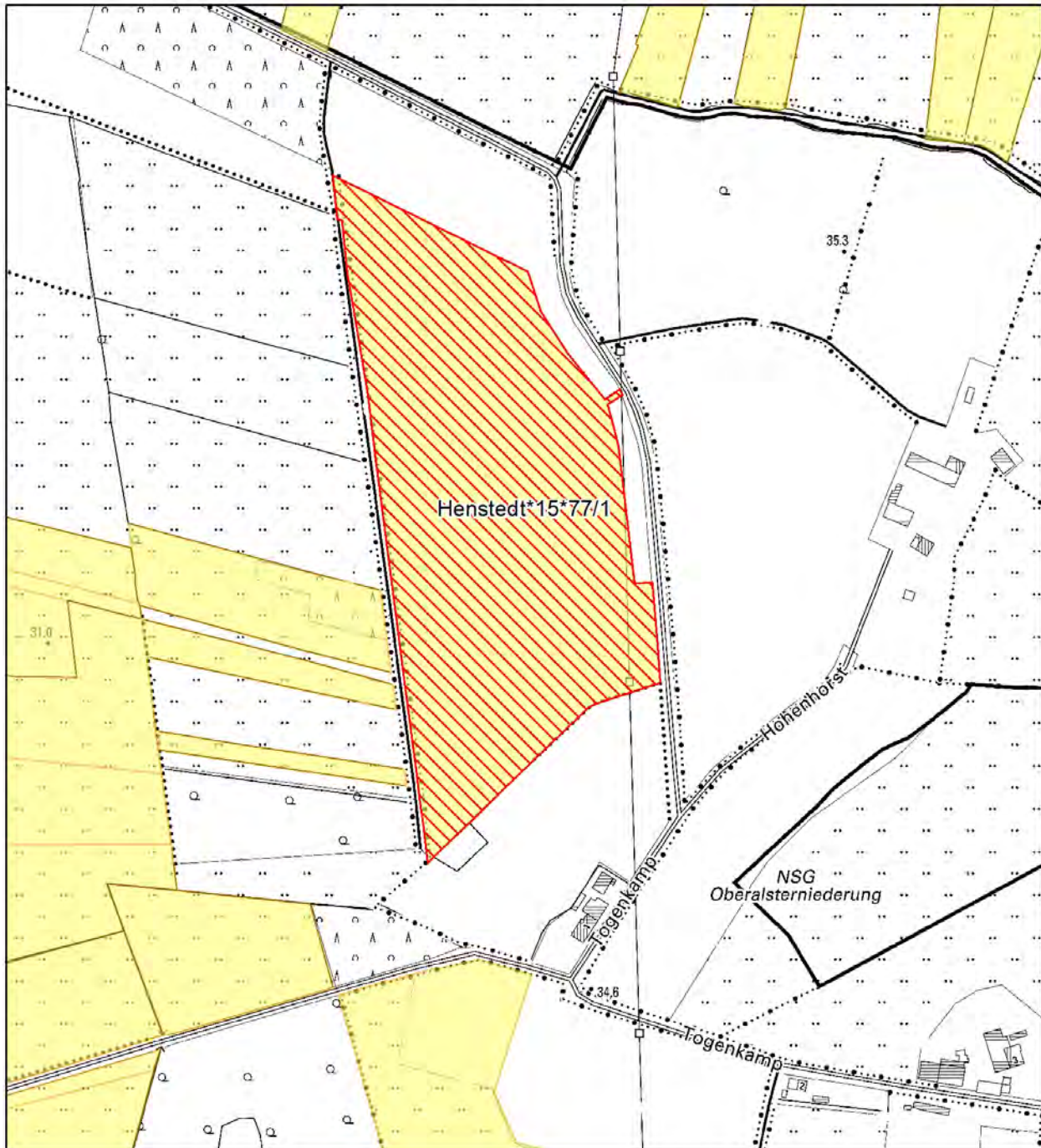




Lageplan



Az.:

Kreis	Herzogtum Lauenburg	Maßstab	1 : 15000
Gemeinde	Schiphorst	Flur	5
Gemarkung	Schiphorst	Flurstück	13/3 u. 16/2
Angefertigt am	16.11.2017	Bearbeiter	D. Uecker



Kartengrundlage:
(DTK, DOP, DGM) ATKIS® LVermGeo SH, ALKIS® LVermGeo

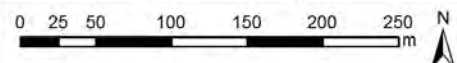
Legende

-  Kompensationsfläche Henstedter Moor
- Stiftung Naturschutz**
-  Eigentum



Ökokonto:
Kompensationsfläche Henstedter Moor

Maßstab:	Erstellt am:	Bearbeiter/in:
1:5.000	30.11.2017	P. Meinecke





Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131

sowie **Änderungen** von **Flächennutzungsplan** und **Landschaftsprogramm**


hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, **Auslegung vom 09.07.2018 bis 20.08.2018**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
0.1	BUND Hamburg, 20.08.2018	
0.1.1	<p>Der BUND Hamburg lehnt das geplante Vorhaben des Gewerbegebietes „Viktoria-Park“ (Rahlstedt 131) sowie die zugehörige Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogrammänderung weiterhin ab. Dies gilt ebenso für das schleswig-holsteinische Pendant Stapelfeld 16, auch wenn dieses nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 131 ist.</p> <p>Wir haben bereits mehrfach Kritik an den Planungen geäußert, unsere Stellungnahmen vom 26.09.2016 und vom 09.01.2018 liegen Ihnen vor. Die darin genannten Punkte scheinen im weiteren Planungsverlauf nicht berücksichtigt worden zu sein - der aktuelle Stand der öffentlichen Auslegung weist immer noch erhebliche Mängel auf.</p> <p>Wir möchten unsere Stellungnahme im Folgenden noch einmal ausführlich darstellen und begründen. Wir erhalten im Übrigen unsere Stellungnahmen vom 26.09.2016 und vom 09.01.2018 aufrecht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogrammänderung</u></p> <p>Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebotes der Freien und Hansestadt Hamburg und des Landes Schleswig-Holstein sowie zur Überprüfung landschaftsplanerischer Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Grenzbereich Hamburgs, Bezirk Wandsbek und Schleswig-Holsteins, Kreis Stormarn erarbeitet („Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ / Dezember 2015). Das Plangebiet war Gegenstand dieses Konzepts. Im Ergebnis werden die Flächen südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes Merkurpark als geeignet eingestuft. Gründe waren u.a. die gute Erreichbarkeit über die Stapelfelder Straße, aber auch die bestehende gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Sicherung von ausreichend Raum für einen Landschaftskorridor zwischen dem Höltigbaum und der südlich angrenzenden Kulturlandschaft.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sollen in Umsetzung der Ergebnisse des interkommunalen Konzepts auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und der überörtlichen Landschaftsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf hamburgischer Seite im Grenzbereich des Stadtteils Rahlstedt zur Gemeinde Stapelfeld geschaffen werden. Damit sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Bereich gefördert werden. Da das Ziel die Errichtung eines Ländergrenzen übergreifenden Gewerbegebietes ist, kann es nur an diesem Standort realisiert werden.</p> <p>Da die Entwicklung von Gewerbeflächen an dieser Stelle mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht vereinbar ist, muss die Verordnung durch die zuständige Behörde für Umwelt und Energie vor Feststellung des Bebauungsplans geändert werden. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes nördlich Bachstücken wird unter Berücksichtigung der gesetzlich und funktional erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im übrigen Plangebiet sowie im weiteren Umfeld als gerechtfertigt angesehen. Außerdem wird der Umsetzung des Planungszieles zur Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen der Vorrang gegenüber dem Schutz der Landschaft eingeräumt.</p> <p><u>Zum Bebauungsplanverfahren</u></p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 131 sollen auf Hamburger Seite die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Grenzbereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek und der Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 wurde mit Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek am 12.04.2016 eingeleitet. Der Aufstellungs-</p>


	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>beschluss erfolgt am 21.06.2018. In Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde Stapelfeld sollen ebenfalls entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen für eine angrenzende Gewerbeentwicklung auf Schleswig-Holsteinischer Seite geschaffen werden. Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele ist die Aufrechterhaltung des Planverfahrens erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahmen des BUND vom 26.09.2016 und vom 09.01.2018 sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen und wurden im Rahmen dieses Verfahrensschritts abgewogen. Diese Abwägung ist bereits in die öffentlich ausgelegte Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs bzw. der Änderungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm eingeflossen.</p> <p>Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahme greift im Folgenden die Punkte aus den vorhergehenden Stellungnahmen auf bzw. ergänzt diese.</p>
<p>0.1.2</p>	<p>1. Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biodiversität</p> <p><u>Haselmaus</u></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 09.01.2018 haben wir bereits unsere Kritik an der geplanten Zerstörung des potenziellen Haselmaus-Lebensraumes geäußert. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Rahlstedter Fläche an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus (Anhang IV FFH-Richtlinie) befindet (Wuttke 2016, S. 4), müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund der Haselmaus massiv entgegen und zerstören wertvollen, potenziellen Lebensraum.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Kritik am Umgang mit den potenziellen Haselmaus-Lebensräumen ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Haselmaus ist europäisch verbreitet, in Deutschland vor allem in den laubholzreichen Mittelgebirgen Süd- und Südwestdeutschlands. Große Teile Schleswig-Holsteins, Niedersachsens und Mecklenburg-Vorpommerns sind nicht besiedelt (Bundesamt für Naturschutz: https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-sonstige/haselmaus-muscardinus-avellanarius.html). Für Hamburg liegen seit Beginn systematischer Aufzeichnungen ab ca. 1920 nur sehr wenige Beobachtungen vor. Die Kategorie „stark gefährdet“ der Roten Liste der Säugetiere Hamburgs besagt vor diesem Hintergrund, dass die Art in Hamburg nicht verbreitet und sehr selten ist.</p> <p>Zu den Lebensraumansprüchen der Haselmaus ist bekannt, dass sie unterholzreiche Wälder bevorzugt. Gelegentlich kann sie auch in Knicks vorkommen (Artenhilfsprogramm Säugetiere der BUG). Grundsätzlich sind im Bereich des Plangebietes (in Ermangelung von Wäldern) die Knicks und Feldgehölze als potenzielle Lebensräume der Haselmaus anzusehen. Einer Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu entnehmen, dass die Mindestgröße für eine eigenständig überlebensfähige Population mit 20 ha Waldfläche angenommen wird, in der pro ha 1 bis 2 erwachsene Tiere leben können. Kleinere Bestände können nur in Kontakt mit benachbarten Vorkommen überleben. Eine Störungsempfindlichkeit bräuchte bei Haselmäusen nicht angenommen zu werden, da sie auch in Siedlungen und an Autobahnen vorkommt.</p> <p>Im Plangebiet konnte die Haselmaus trotz systematischer Suche nicht gefunden werden. Ein Vorkommen im Plangebiet ist anhand der Untersuchungsergebnisse im Eingriffsgebiet damit sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Für das Bebauungsplanverfahren ist der rechtliche Schutzstatus beachtlich, da im Plangebiet potenzielle Lebensräume vorhanden sind. Die Haselmaus ist eine natur-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>schutzrechtlich streng geschützte Art. Damit sind die sogenannten Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und die zugehörige Regelausnahme des § 44 Abs. 5 zu beachten.</p> <p>Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 (Gebiete mit Bauungsplänen oder während der Planaufstellung) für streng geschützte Arten Verstöße gegen das Zerstörungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) und damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere im Sinne des § 44 Abs. 1 (den Tieren nachstellen, sie zu fangen, verletzen oder töten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Die als potenzielle Lebensräume im Plangebiet anzusehenden Knicks und Feldgehölze bleiben in ihren Strukturen weitgehend erhalten. Eine naturschutzfachliche Wertminderung der Knicks im zukünftigen Gewerbegebiet wird durch Knickneuanlagen mit über 2.000 m Länge (insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes) sowie durch die Anlage von 19.177 qm Gehölzflächen mit Säumen nach Maßgabe des Naturschutzamtes der Behörde für Umwelt und Energie ausgeglichen. Insbesondere die neu anzulegenden Gehölzflächen bieten der Haselmaus gute Lebensraumbedingungen.</p> <p>Zur weitgehenden Vermeidung von Tötungen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungsverbot) innerhalb eines Knicks, der planmäßig entfernt werden muss, ist zusätzlich eine zeitliche Staffelung des Auf-den-Stock-Setzens und des Abtrags des Walls ausreichend, um den Tieren die Möglichkeit des Ortswechsels zu geben. Ein entsprechender Hinweis für nachfolgende Genehmigungsverfahren wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) verbietet erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit; diese sind bei der störungstoleranten Art nicht zu erwarten.</p> <p>Aus dem Umstand, dass die Art im Hamburger Raum den Grenzbereich ihrer Verbreitung hat, lässt sich nicht ableiten, dass alles getan werden müsste, um hier weiteren Lebensraum für sie zu schaffen. Mit dem Bauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 werden jedoch die für Haselmäuse geeigneten Lebensräume im Umfeld des Gewerbegebietes durch zusätzlich zu schaffende Knicks und Feldgehölze erheblich vermehrt.</p>
0.1.3	<p><u>Knickschutz</u></p> <p>Die im Geltungsbereich des Bauungsplanes befindlichen Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG und § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Durch die Bauung verlieren die Knicks ihren gesetzlichen Schutzstatus (§ 14 HmbNatSchAG), selbst wenn sie nicht in Gänze beseitigt werden. Damit ist ihre Funktionsfähigkeit nicht länger sichergestellt.</p> <p>Kritisch sehen wir in dem Zusammenhang, dass die verbleibenden Knicks Teil des privaten Grundstücksbesitz sein sollen und damit die fachgerechte Pflege dem Grundstückseigentümer überlassen wird (siehe Begründungs-Entwurf S. 69, Stand 18.06.2018). Dem Bezirk würde damit jegliche Kontrolle über den Knick-</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p> <p>Es trifft zu, dass die innerhalb und randlich zum geplanten Gewerbegebiet gelegenen Knickabschnitte trotz Erhalt ihren gesetzlichen Schutzstatus verlieren, da ihre Funktionsfähigkeit als gesetzlich geschütztes Biotop durch Verlust angrenzender landwirtschaftlicher Freifläche nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Der Verlust der Funktionsfähigkeit wird hinreichend ausgeglichen, indem bei gleichzeitigen Erhalt der Knickstrukturen und der Anlage von beidseitigen begleitenden Saumzonen ein zusätzlicher Ersatz der betroffenen Knicklängen nach Maßgabe der Behörde für Umwelt und Energie im Verhältnis 1:1 außerhalb des Gewerbegebietes festgelegt wird. Insgesamt stehen einem Knickverlust von 1.366 m Länge und einer</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>schutz fehlen. Um diesen im Falle einer Bebauung weiterhin sicherstellen zu können, müssten regelmäßig gesonderte Erfolgs-Kontrollen durchgeführt werden.</p> <p>Wir widersprechen daher der Aussage des Begründungsentwurfes auf Seite 43 (Stand 18.06.2018), dass „besondere Überwachungsmaßnahmen [...] derzeit nicht [...] erforderlich [sind].“ Wir halten diese sehr wohl für erforderlich, zumal wenn man sich das Ergebnis einer Knick-Neuanlage im nördlichen Merkurpark anschaut (s. Foto vom 26.10.2016). Die Punkte 26 und 27 der Verordnung (Stand: 18.06.2018, S. 5) sollten um folgenden Satz ergänzt werden: Der Umsetzungserfolg der Maßnahmen ist durch jährliche Kontrollen des Bezirkes sicherzustellen.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag könnte man darüber hinaus Festsetzungen zur fachgerechten Knickpflege (beispielsweise durch ein externes spezialisiertes Unternehmen) treffen. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass die Eigentümer*innen der Gewerbeflächen über das entsprechende Wissen zur fachgerechten Pflege eines Knicks verfügen.</p> 	<p>ökologischen Knickbeeinträchtigung von 1.888.m Länge die Neuanlage von Knicks in einer Länge von 2.093 m Länge und von Feldgehölzen und Saumzonen mit einer Fläche von 19.177 m² gegenüber.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope in Hamburg unterliegen grundsätzlich keiner systematischen behördlichen Überwachung. Der Verbleib von gesetzlich geschützten Knicks wie auch anderer Biotope auf Privatgrund ist in Hamburg gängige Praxis und grundsätzlich nicht zu beanstanden. Bereits heute befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet auf Privatgrund. Zur Unterstützung der Grundeigentümer hat die Behörde für Umwelt und Energie unter https://www.lwk-hamburg.de/wp-content/uploads/2009/05/Knickschutz_2016_BUE.pdf einen Leitfa-den zur fachgerechten Knickpflege veröffentlicht.</p> <p>Darüber hinaus wurden mit der planungsbegünstigten Grundeigentümerin im städtebaulichen Vertrag zum Bauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 in Bezug auf die Knickpflege im Plangebiet vereinbart, dass die Knicks dauerhaft im Sinne der Ausgleichsfestsetzungen im Bauungsplan und sonstigen Regelungen zum Ausgleich zu unterhalten sind: <i>„Die im Vertragsgebiet zu erhaltenden und anzupflanzenden Knicks sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss, Beweidung oder Betretung zu schützen und alle 8 bis 12 Jahre, je nach Wachstumsverlauf durch die Planungsbegünstigte auf deren Kosten im Zuge von Pflegemaßnahmen durch eine qualifizierte Fachfirma „auf den Stock zu setzen“. Der im Bauungsplan festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Wiesenstreifen anzulegen und höchstens jährlich einmal zu mähen. Der Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich der Knicks und seiner Überhälter darf nicht durch Gerätehäuser, Gehwegplatten, Feldsteine, Pflasterflächen usw. versiegelt werden. Die Planungsbegünstigte wird einen Fachgutachter mit der zweijährlichen Überprüfung des Entwicklungszustandes [u.a. der Knicks] beauftragen und den Bericht dem Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung unaufgefordert zur Verfügung zu stellen. Das Bezirksamt bietet diesen Bericht zwei Naturschutzverbänden an. Die Berichtspflicht beginnt im Jahr 2022 und endet 2032.“</i></p> <p>In Kap. 4.2.6.3 und 4.4.2 der Begründung werden Verweise auf diese Regelungen zur Überwachung im städtebaulichen Vertrag ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis auf nicht ordnungsgemäße Unterhaltung der Knicks und Saumzonen im benachbarten Gewerbegebiet am Merkurring im Geltungsbereich des Bauungsplan Rahlstedt 105 wird seitens des Bezirksamtes bereits nachgegangen und das mit der Verwaltung der Gewerbeflächen beauftragte Unternehmen auf eine ggf. zu korrigierende Knickpflege hingewiesen.</p>
0.1.4	<p><u>§ 30er-Biotope</u></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 09.01.2018 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass wir die geplante Zerstörung des § 30er-Biotopes nördlich der Stapelfelder Straße (Gewässer Nr. 9) im Zuge der Kreisplan für äußerst problematisch halten. Wir sehen hier die Gefahr eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG als gegeben. Die Bedeutung des Gewässers insbesondere für den Moorfrosch, der als Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie streng ge-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand in Bezug auf das gesetzlich geschützte Biotop nördlich der Stapelfelder Straße, östlich des bestehenden Rückhaltbeckens zum Gewerbegebiet am Merkurring besteht durch die Planung nicht.</p> <p>Die Amphibienkartierung hat für dieses Sumpf-Biotop (Gewässer Nr. 9) weder den Nachweis eines Moorfrosches noch das Vorkommen sonstiger streng oder beson-</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>schützt ist, haben wir in genannter Stellungnahme bereits ausführlich dargestellt.</p> <p>Den zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Unterlagen konnten wir nicht entnehmen, wie mit dem drohenden Verbotstatbestand umgegangen wird. Es wird weiterhin an der Aussage festgehalten, dass „trotz der erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben in die Rahlstedt-Stapelfelder Feldmark durch die Festlegung von artenschutzrechtlichen. Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.“ (Begründungsentwurf S.37, Stand 18.06.2018). Die Kreiselpassung wurde nicht angepasst, das Biotop soll weiterhin überplant werden.</p> <p>Wir möchten noch einmal darauf hinweisen, dass es sich bei der angesprochenen Fläche um eine vergleichsweise kleine, jedoch qualitativ sehr hochwertige Fläche handelt. Das bestätigt auch die vorliegende Fassung des Begründungs-Entwurfes (S. 33): „Nach dem Bewertungsschlüssel für Biotoptypen der Freien und Hansestadt Hamburg sind der Sumpf nördlich der Stapelfelder Straße und ein Sumpf nördlich der Stellau und der die Stellau begleitende Erlen-Eschen-Auwald auf der Altablagerung die hochwertigsten Biotoptypen im Plangebiet [...].“.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass durch die Überplanung des Gewässers Nr. 9 gegen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dasselbe gilt für die Paragraphen § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG, die im ausliegenden Begründungsentwurf auf Seite 16 explizit benannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...). • § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. <p>Die Planungen setzen sich über diese gesetzlichen Vorgaben hinweg, obwohl das benannte § 30er-Biotop auf einfache Weise erhalten werden könnte, indem der Kreisverkehr ein Stück weiter Richtung Osten verlagert würde.</p> <p>Die Auffassung des Begründungs-Entwurfes, dass der Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope sich nicht lohnen würde, da diese zukünftig stark isoliert und somit beeinträchtigt wären, teilen wir nicht (s. Begründungs-Entwurf S. 40 f. 1, Stand 18.06.2018). Insbesondere das nördlich der Stapelfelder Straße gelegene §30er-Biotop liegt in direkter räumlicher Nähe der Gewässer im Merkkurring. Dort wurden an zwei Rückhaltebecken einzelne Individuen und Laichaktivitäten des Moorfrosches (rufende Männchen und ein Laichballen) erfasst (s. Begründungs-Entwurf S. 35, Stand 18.06.2018). Die Funktion des benannten §30er-Biotopes</p>	<p>ders geschützter Amphibienarten erbracht. Es wurden an den zwei in der Stellungnahme genannten Rückhaltebecken nördlich der Stapelfelder Straße keine größeren Populationen des Moorfrosches festgestellt, sondern lediglich 1-2 rufende Exemplare an Gewässer Nr. 2 und ein Laichballen an Gewässer Nr. 3 erfasst.</p> <p>Infolgedessen ist in der artenschutzrechtlichen Prüfung richtigerweise festgestellt, dass unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen (Errichtung eines Amphibienschutzzaunes im Frühjahr ca. Mai bis Mitte Juni während der Laichzeit östlich von Gewässer Nr. 5 vor der Räumung des Sumpfes bei Gewässer Nr. 9 zum Bau des Kreisels, siehe Grünordnerischer Fachbeitrag, S. 75.) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.</p> <p>Ein Erhalt dieses flächenhaften Biotopes ist angesichts des Gewerbeflächenbedarfs und insbesondere der dafür notwendige Erschließung im Rahmen der Planung nicht möglich. Auch ein bloßes Ausklammern dieser Fläche würde bei einer weiterhin benachbarten Gewerbegebietentwicklung das Biotop und seine Wertigkeit nicht sichern.</p> <p>Der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop durch die Erschließungsanlagen ist erforderlich, um das Gewerbegebiet südlich der Stapelfelder Straße auf möglichst direkten Wege mit der Planstraße A an die Sieker Landstraße/ L222 anzubinden. Durch den geplanten Kreisverkehr an der Stapelfelder Straße / Hauptstraße (K107) und eine entsprechende Beschilderung kann eine Verkehrslenkung über die Planstraße A erreicht werden und die Ortsdurchfahrt Stapelfeld durch Ziel- und Quellverkehr des neuen Gewerbegebietes weniger belastet werden.</p> <p>Die Lage und Ausgestaltung des Kreisverkehrs wurde unter Abwägung der unterschiedlichen Belange von Biotopschutz, Schutz eines Fließgewässers, Verkehr und Flächenverfügbarkeiten entwickelt. Die Lage befindet sich unmittelbar am östlichen Rand zur Landesgrenze. Der notwendige Abstand zur Landesgrenze ergibt sich u.a. aus der einzuhaltenden Achsgeometrie (die Achsen der Knotenpunktarme sind radial auf den Mittelpunkt des Kreisverkehrs auszurichten) sowie unter Beachtung des bestehenden Gewässers 3.1.1. auf der Landesgrenze. Die Lage und die Höhe der Stapelfelder Straße, der Hauptstraße (K107) und des Gewässers 3.1.1 sind vorgegeben. Entsprechend wurde die Lage des Kreisverkehrs daran ausgerichtet. Durch die gewählte Lage kann zudem gewährleistet werden, dass alle für die Erschließung der Hamburger Gewerbeflächen erforderlichen Grundstücke auch zur Verfügung stehen.</p> <p>Aufgrund der insgesamt zu erwartenden Verkehrszunahme wird der Belang der Verkehrsvermeidung für die Ortsdurchfahrt Stapelfeld einschließlich der Minderung von Belastungen durch Verkehrsemissionen ein höheres Gewicht gegeben, als dem dauerhaften Erhalt des Biotops. Der Verlust des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops wird jedoch vollständig ausgeglichen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>könnte unseres Erachtens auch im Falle einer Bebauung aufrecht gehalten werden, es müsste lediglich der Kreisverkehr ein Stück weiter Richtung Osten verlegt werden. Die Vermutung liegt nahe, dass hier wirtschaftliche Interessen vorgezogen werden (s. Begründungs-Entwurf S. 41, Stand 18.06.2018: 11Infolge der ausgegrenzten Komplexe würde sich die Erschließung schwieriger gestalten."). Statt isolierte Einzelbiotope aufzugeben, müssten vielmehr Lösungen zur Vernetzung gesucht werden.</p>	
0.1.5	<p><u>Amphibien</u></p> <p>Wir haben in unserer Stellungnahme vom 09.01.2018 bereits auf die unserer Auffassung nach ungenügende Amphibienkartierung hingewiesen. In dem vorliegenden Begründungs-Entwurf finden sich keine Aussagen, die diese Kritik widerlegen. Vielmehr heißt es dort, "abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht." (Begründungs-Entwurf S. 14, Stand 18.06.2018). Diese Aussage halten wir insbesondere mit Blick auf die Amphibien für falsch. Wir haben bereits darauf verwiesen, dass die Erfassungen deutlich zu spät erfolgten. Gerade in einem Gebiet, welches dem Moorfrosch als Habitat dient, müsste noch einmal eine Erhebung im Zeitraum Februar/ März erfolgen. Zuvor dürfen unseres Erachtens nach keine baulichen Maßnahmen erfolgen, da ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Hierzu finden sich im vorliegenden Begründungs-Entwurf keine Aussagen.</p> <p>Anschließend an die Ausführungen zu den §30er-Biotopen möchten wir darüber hinaus anmerken, dass die auf Seite 75 des Begründungsentwurfes genannten Maßnahmen zum Schutz der Amphibien in den Gewässern Nr. 7 und 8 auch für das §30-Biotop nördlich der Stapelfelder Straße gelten müssten (Gewässer Nr. 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absuche auf Amphibien im Herbst vor Beseitigung von dem Erlenwald bzw. Sumpf bei Gewässer Nr. 8 (südlich Stapelfelder Straße) durch einen Sachverständigen, Umsiedlung in die nördlich der Stapelfelder Straße liegenden Gewässer im Gewerbegebiet am Merkurring Nr. 1 - 5 (Städtebaulicher Vertrag) • Abkeschern von Gewässer Nr. 7 (am Sumpfgebüsch südwestlich der Gärtnerei) auf Teichmolche und andere Amphibien und Umsiedlung in die Gewässer Nr. 1- 5 (Rückhaltebecken nördlich Stapelfelder Straße) im Merkur Park im Herbst vor Beseitigung des Tümpels (Städtebaulicher Vertrag). 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwand einer zu späten Erfassung der Amphibien ist nicht zutreffend.</p> <p>Die erste Erhebung der Amphibien in Form einer Sichtkontrolle erfolgte im Rahmen der ersten Brutvogelkartierung am 10.04.2016.</p> <p>Aufgrund der durchgeführten Erfassung der Amphibien an 4 speziellen Terminen Mitte April und Mitte Mai sowie an 8 weiteren Terminen im Zuge der Brutvogelkartierungen im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Juni, davon 2 Nachtbegehungen, kann von einer geringen Anzahl bzw. Intensität nicht die Rede sein. Auch das „nur“ einmalige Ausbringen von Molchfallen reicht nach SCHLÜPMANN & KUPFER (2009) für Aktivitätsdichteuntersuchungen von Molchen und Amphibienlarven aus.</p> <p>Da im Jahr 2016 durch das sehr kalte Frühjahr mit Tageshöchstwerten zwischen Mitte Februar und Mitte März von nur rund 6°C und nächtlichen Tiefstwerten überwiegend unter dem Gefrierpunkt erst mit sehr spät einsetzenden Aktivitäten von Amphibien zu rechnen war, und auch die Kollegen, die in der zweiten Märzhälfte mit Amphibienkartierungen im Westen Hamburgs begonnen hatten, zu dem Zeitpunkt keine signifikanten Amphibienaktivitäten festgestellt hatten, sind die Kartierungen seinerzeit entsprechend dem Witterungsverlauf in den April hinein terminiert worden.</p> <p>Selbst wenn die Hauptzeit der Moorfrösche durch den Kartierbeginn ab 10.04. in 2016 nicht erfasst worden sein sollte, so wären doch im Verlauf der zahlreichen Begehungen Laichballen oder das Auftreten von Kaulquappen festgestellt worden. Gerade das mehrfach angesprochene Gewässer Nr. 8 ist aufgrund seiner geringen Tiefe wiederholt nahezu vollflächig in Gummistiefeln durchwatet worden und damit sehr eingehend untersucht, ohne dass außer dem festgestellten Totfund eines Moorfrosches auf dem Gras im Randbereich irgendwelche weiteren Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien erbracht werden konnten.</p> <p>Der Einbezug des Gewässers Nr. 9 in die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde in die Begründung auf Seite 75 bereits aufgenommen.</p>
0.1.6	<p>II. Biotopverbund</p> <p>Im Begründungs-Entwurf heißt es auf Seite 16, dass der Biotopverbund gestärkt würde. Diese Aussage können wir nicht nachvollziehen. In der Fachgrundlage Biotopverbund der FHH vom Oktober 2012 ist ein Großteil der überplanten Flächen als Biotopverbund der Feuchtlebensräume gekennzeichnet (s. Abbildung). Eine Bebauung dieser Flächen entspräche in keinem Fall einer Stärkung des</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme nimmt Bezug auf eine Tabelle in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 15ff. Diese stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dar, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt werden. Zu dem Schutzgut Tiere und Pflanzen wird in Bezug auf die</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>Biotopverbundes. Im Rahmen der Planungen müsste dies berücksichtigt und entsprechende Lösungsansätze gesucht werden, um den Biotopverbund an dieser Stelle aufrecht zu halten. Die Ausweisung einer Grünen Fuge" im Westen des Gebietes reicht dabei nicht aus, da diese gemäß der Planungen Naherholungsansprüchen Rechnung tragen soll.</p>  <p>Ausschnitt Fachgrundlage Biotopverbund der FHH vom Oktober 2012</p>	<p>dazu zitierten Umweltziele des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes irrtümlich die „Stärkung des Biotopverbundes“ in Verbindung mit der Neuanlage von Knicks im Plangebiet in Verbindung gebracht. Der Hinweis auf den Biotopverbund wird an diesen Stellen in der Begründung gestrichen. Maßgeblich für den Biotopverbund auf Hamburger Gebiet sind das Landschaftsprogramm sowie die Karte zum Arten- und Biotopschutz, die parallel zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 geändert werden.</p> <p><u>Biotopverbund im Zhg. mit dem geplanten länderübergreifenden Gewerbegebiet:</u></p> <p>Gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung und des Landschaftsprogramms soll der Biotopverbund zukünftig über die Flächen westlich des bestehenden und des geplanten Gewerbegebietes sowie außerhalb der FHH über das Gemeindegebiet von Stapelfeld gesichert und entwickelt werden. Die Gemeinde Stapelfeld ändert hierfür parallel zum Bebauungsplan Nr. 16 den Flächennutzungsplan. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) sowie die erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB haben stattgefunden. Die Beratung über den abschließenden Beschluss durch die Gemeindevertretung ist für Dezember geplant.</p> <p>Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Stapelfelder Straße und östlich des bestehenden Gewerbegebietes am Merkkuring wird der Biotopverbund zwar eingeschränkt, aber über Stapelfelder Gebiet östlich des geplanten, länderübergreifenden Gewerbegebietes sowie die weiterhin unbebauten Flächen in der sogenannten Grünen Fuge westlich der Gewerbegebiete sichergestellt.</p> <p>An die neuen Gewerbegebiete östlich angrenzend bleibt ein ausreichend breiter Landschaftskorridor erhalten, der die Funktion der bisher an der Landesgrenze liegenden Freiflächen übernimmt und somit u.a. weiterhin den Biotopverbund zwischen der Rahlstedter Feldmark und dem NSG Höltingbaum sicherstellt.</p> <p>Die weiterhin unbebauten Flächen der sogenannte Grüne Fuge übernehmen in dem Bebauungsplan-Entwurf sowohl Funktionen für den Naturhaushalt und den Biotopverbund als auch für die Naherholung. Sie werden als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes in Überlagerung mit der Festsetzung private Grünfläche festgesetzt. Der im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vorgelegte Freianlagen-Entwurfsplan konkretisiert die Maßnahmen und umfasst bzgl. der Förderung des Naturschutzes Knickanlagen, Baumhaine, Obstwiesen, ein Kleingewässer und extensive Grünanlagen. Der Biotopverbund kann dadurch gegenüber den aktuellen landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grasacker) gestärkt werden. Dem steht eine landschaftsbezogene Naherholung mit Wiesenflächen, Grillplätzen und Hundeausläufflächen auch nicht entgegen. Beides ist aus landschaftsplanerischer Sicht miteinander vereinbar.</p> <p><u>Bedeutung der Fachgrundlage Biotopverbund der FHH vom Okt. 2012:</u></p> <p>Zukünftig soll der gesetzlich vorgeschriebene Biotopverbund in Hamburg Eingang in das Landschaftsprogramm finden. Die Bearbeitung findet in der Behörde für Umwelt</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		und Energie unter Berücksichtigung der bezirklichen Entwicklungsoptionen statt. Die zitierte Fachgrundlage aus dem Jahr 2012 stellt daher nicht den behördenverbindlichen gesetzlichen Biotopverbund dar, sondern nur eine fachliche Vorstufe auf Abstimmungsebene. Sie gibt zwar Hinweise für die fachliche Beurteilung des Vorhabens, entwickelt jedoch kein formales Gewicht in der Abwägung.
0.1.7	<p>III. Ausgleich</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 09.01.2018 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass wir die Überplanung bereits bestehender Ausgleichsflächen vor dem Hintergrund ohnehin knapper Ausgleichsflächen auf Hamburger Gebiet äußerst kritisch sehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebots sowie der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Dabei hatte man auch erkannt, dass die durch den Bebauungsplan Rahlstedt 105 in 2005 festgesetzten Ausgleichsflächen in dem Gebiet zugunsten einer gewerblichen Entwicklung verlagert werden müssen.</p> <p>Im Zuge dessen ist die Inanspruchnahme bisher für den Ausgleich vorgesehener Flächen erforderlich und angemessen. Durch die Inanspruchnahme der direkt an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring grenzenden Flächen, kann eine größere Zersiedlung des Landschaftsraumes vermieden werden.</p> <p>Unter den Bedingungen des Stadtstaates Freie und Hansestadt Hamburg sind insbesondere im Bezirk Wandsbek alternative Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbeflächenangebots kaum gegeben. Somit bezieht sich die Flächenknappheit nicht nur auf Ausgleichsflächen, sondern auch auf für bauliche, hier gewerbliche Entwicklung überhaupt noch zur Verfügung stehende Flächen innerhalb der FHH. Im gesamtstädtischen Interesse wird der Entwicklung weiterer Flächen zur Ansiedlung von Betrieben und damit noch möglichst wohnortnaher Flächen für Arbeitsstätten ein höheres Gewicht zugeordnet, als dem Erhalt von vor etwa 13 Jahren festgesetzten Ausgleichsflächen, die zudem aus anderen Gründen das festgesetzte Entwicklungsziel und somit die damit verbundene ökologische Qualität noch nicht endgültig erreicht haben. Die im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet am Merkurring im Bebauungsplan Rahlstedt 105 festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 vollständig berücksichtigt.</p>
0.1.8	Zur anteiligen Kompensation der unvermeidbaren Knickverluste und -beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes die Neuanlage von landschaftstypischen Knicks geplant (Begründungs-Entwurf S. 38, Stand 18.06.2018). Diesbezüglich möchten wir noch einmal unsere Forderung wiederholen, entsprechende Kontrollen einzuführen - Ergebnisse wie im nördlichen Merkurpark sind (insbesondere als anzurechnende Ausgleichsmaßnahmen) nicht hinnehmbar.	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Mit der planungsbegünstigten Grundeigentümerin wurden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 in Bezug auf die Knickpflege entsprechende Vereinbarungen bereits getroffen:</p> <p>Zum Umgang mit dem Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3</p>
0.1.9	<p>Die vorliegenden Planungen sehen überwiegend einen planexternen Ausgleich vor. Die Maßnahmen sollen größtenteils nicht in direkter räumlicher Nähe zum Eingriff, sondern mehrere Kilometer entfernt, nördlich von Hamburg umgesetzt werden (Begründungsentwurf S. 73, Stand 18.06.2018). Wir sehen diese Auslagerung von Flächen und von Verantwortung äußerst kritisch.</p> <p>Hinzu kommt, dass der planexterne Ausgleich zum Teil in einem anderen Natur-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass die Ausgleichsmaßnahmen größtenteils mehrere Kilometer entfernt liegen. Diese Aussage ist auf S. 73 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf so auch nicht enthalten.</p> <p>Ein Teil des Ersatzes für die beanspruchten Ausgleichsflächen liegt im Plangebiet</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>raum realisiert werden soll. Der Eingriffsregelung wird mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen daher unseres Erachtens nach keine Rechnung getragen. Der geplante Eingriff findet in der Schleswig-Holsteinischen Geest (Naturraum D22 nach BfN 2011) statt, die Schiphorster Ausgleichsfläche liegt hingegen im Schleswig-Holsteinischen Hügelland (Naturraum D23 nach BfN 2011)2.</p> <p>Dass Eingriffs- und Ausgleichsort zumindest im gleichen Naturraum liegen sollten, bestätigt auch die geltende Rechtsprechung. Das Bundesverwaltungsgericht besagt in einem Urteil vom 17.08.2004: Auch eine Entfernung von 15 km zwischen Eingriffsort und Ort der Ersatzmaßnahme ist unbedenklich, wenn Kompensationsfläche und Eingriffsgebiet im gleichen Naturraum liegen (Urteil vom 17. August 2004 a.a.O. Rn. 23). Zitiert in https://www.bverwg.de/240311U7A3.10.0</p> <p>Auch die Bundeskompensationsverordnung unterstützt diese Auffassung. Unter § 7 Abs. 1 Bundeskompensationsverordnung heißt es: "Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen sind ausgeglichen oder ersetzt, wenn im betroffenen Naturraum und innerhalb einer angemessenen Frist eine Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erfolgt, deren Biotopwert dem nach § 6 Absatz 1 ermittelten biotopwertbezogenen Kompensationsbedarf entspricht. Die Lage der Naturräume ist auf der Grundlage der Anlage 4 zu bestimmen." Die Anlage mit Einzeichnung der Naturräume ist unter folgendem Link abrufbar:</p> <p>http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Strategien_Bilanzengesetze/Kompensationsverordnung/entwurf_bkompV_anlage4_19-04-13_bf.pdf</p>	<p>des Bebauungsplan-Entwurfs selbst und zwar südlich des Weges Bachstücken, dem Kösterrodenweg und den Biotopflächen entlang des Stapelfelder Grabens.</p> <p>Aufgrund der Höhe des ermittelten Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, für die Eingriffe auf Hamburger Gebiet auch Ausgleichsflächen in Schleswig-Holstein zu schaffen. Die private Planungsbegünstigte ist Eigentümerin von Flächen in Schleswig-Holstein, auf denen der Ausgleich geschaffen werden soll.</p> <p>Der außerhalb des Plangebietes gelegene Anteil der Ausgleichsmaßnahmen liegt zwar formal in Schleswig-Holstein, tatsächlich aber in räumlicher Nähe und mit Ausnahme von zwei Flächen vor allem in einem mittelbar naturräumlichen Zusammenhang mit den Eingriffen und orientiert sich mit dem größten Teil der Flächen an dem zusammenhängenden örtlichen Biotopverbundsystem entlang der Fließgewässer Stapelfelder Graben und Stellau. Lediglich die weiteren zwei Ausgleichsflächen liegen in größerer Entfernung von jeweils ca. 20 km, aber nicht minder in einem naturschutzfachlich wertvollen Biotopverbund.</p> <p>Die Ausgleichsflächen können nach § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB ist in der Bauleitplanung dann ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, Damit lässt das BauGB abweichend vom BNatSchG auch Maßnahmen in einem anderen Naturraum zu, wenn dies mit den Naturschutzzielen zu vereinbaren ist. Es unterliegt dabei der planerischen Abwägung der Gemeinde, welche Flächen zum Ausgleich festgesetzt werden.</p> <p>In dem zitierten Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshof vom 17. August 2004 (BVerwG 9 A 1.03) wird auch ausgeführt, dass die Anforderungen an den räumlichen Bezug zwischen Eingriffsort und Ort der Ersatzmaßnahme großzügig auszulegen seien. Dies gelte auch und gerade für Ballungsräume im Hinblick auf die dort vielfach bestehenden Schwierigkeiten, geeignete Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu finden.</p> <p>In Abwägung der Verfügbarkeit einer naturschutzfachlich stimmigen Ausgleichsmaßnahme (Schiphorst, Ausgleichsfläche Nr. 13) und der Zugehörigkeit zum betroffenen Naturraum im vorliegenden Fall – wird insbesondere nach umfangreicher Suche und Prüfung geeigneter Alternativflächen – der naturräumlichen Zuordnung der Nachrang eingeräumt. Die Abweichung vom im BNatSchG formulierten, aber für die Bebauungsplanung nicht zwingend anzuwendenden naturschutzrechtlichen Prinzip der naturräumlichen Zuordnung ist vertretbar, da es sich bei den in Schiphorst vorgesehenen Kompensationswirkungen um solche für das Schutzgut Boden, d.h. für die Bodenversiegelungen im Gewerbegebiet handelt. Spezifische Anforderungen an die zu schaffenden Lebensräume leiten sich aus den Bodeneingriffen nicht ab. Insofern widerspricht die Zuordnung nicht den Maßgaben des BauGB. Darüber hinaus befindet sich die Ausgleichsfläche Schiphorst im Übergangsbereich der Naturräume (von der Geest zum Hügelland). Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist nicht gegeben und vor Ort nicht ablesbar.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Im Übrigen liegt die angeführte Bundeskompensationsverordnung liegt vorerst nur als Entwurf vor (2013) und ist für das Planverfahren nicht maßgeblich.</p>
<p>0.1.10</p>	<p>IV. Hydrologie</p> <p>Unsere Kritik an der Darstellung der hydrologischen Fragen halten wir weiterhin aufrecht (siehe Stellungnahme vom 09.01.2018).</p> <p>Irritiert hat uns die Aussage, „mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden drei Kleingewässer (zwei naturferne Beregnungsbecken des Gartenbaubetriebes und ein Waldtümpel mit Biotopfunktion) überplant, welche für die Regulationsfunktion des Wasserhaushaltes aber nur eine geringe Bedeutung haben.“ (Begründungs-Entwurf S. 28, Stand 18.06.2018). Unseres Erachtens nach handelt es sich bei allen drei überplanten Gewässern (Nr. 7-9) um gesetzlich geschützte Biotope (siehe Grünordnerischer Fachbeitrag vom 08.03.2018).</p> <p>Wir hatten darüber hinaus bereits in unserer Stellungnahme vom 09.01.2018 darauf hingewiesen, dass wir eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen auf umliegende Fließgewässer, die zugehörigen Gewässerauen sowie den Pflanzenwuchs in den Niederungen fordern. Dies ist auch unter Berücksichtigung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu leisten. Wir befürchten eine Beeinträchtigung der Gewässer, deren Zustand nach WRRL zu verbessern wäre. Die Aussage des Begründungs-Entwurfes auf S. 28 kann in der Form nicht ausreichen:</p> <p><i>„Mögliche qualitative Gefährdungen des Grundwassers und der Vorflut ergeben sich grundsätzlich aus der Belastung des Oberflächenabflusses durch Schadstoffe des Verkehrs, besonders von den Verkehrsflächen sowie den Stellplätzen. Hier kann das Regenwasser erfahrungsgemäß durch Leichtflüssigkeiten verunreinigt sein. [...] Oberflächengewässer (hier Fließgewässer) sind von den Vorhaben innerhalb des Plangebietes nicht in erheblichem Maß betroffen. Die durch die Planung bedingten zusätzlichen Oberflächenabflüsse führen grundsätzlich zu Mehrbelastungen der Vorflut, werden aber durch die geplanten Rückhaltegräben weitgehend gedrosselt.“</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der zitierte Satz aus der Begründung Seite 28 stellt keinen Widerspruch dar: Die Aussagen zur Regulationsfunktion der Kleingewässer beziehen sich auf den Wasserhaushalt. Die Beurteilung der Bedeutung der überplanten Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, also den Biotopschutz, ist unabhängig davon und in den Unterlagen richtigerweise als hoch bewertet (siehe Kap. 3.2.5 und 4.2.5 der Begründung). Die Eingriffe in diese Biotope werden im Rahmen des Bauverfahrens an anderer Stelle ausgeglichen.</p> <p>Im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bauverfahren-Entwurf werden die randlich im bzw. zum Plangebiet gelegenen Fließgewässer Stapelfelder Graben, der ihm zufließende Graben 3.1.1 und die Stellau genannt. Diese sind von den Vorhaben einer Gewerbegebieterschließung innerhalb des Plangebietes nicht in erheblichem Maß betroffen. Die durch die Planung bedingten zusätzlichen Oberflächenabflüsse führen zwar grundsätzlich zu Mehrbelastungen der Vorflut, werden aber durch die geplanten Rückhaltegräben weitgehend gedrosselt. In Kap. 5.9 wird das dafür erforderliche Oberflächenentwässerungskonzept dargelegt:</p> <p><i>„Das Oberflächenwasser kann von den Baugrundstücken in die straßenbegleitenden Gräben gedrosselt abgegeben werden. Die Rückhaltung wird in den niedrigeren Bereichen am Süd- und Ostrand sowie südlich des Wegs Bachstücken angeordnet. [...] Als Vorflut für das Gewerbegebiet ist der Stapelfelder Graben vorgesehen. [...] Der Graben verläuft in südlicher Richtung, [...] und mündet nach ca. 450 m in das Gewässer Stellau. Die Abgabemenge in den Stapelfelder Graben soll einen Wert von 120 l/s bei gleichzeitiger Berücksichtigung eines 30-jährlich wiederkehrenden Regenereignisses nicht übersteigen. Der derzeitige fünfjährige landesübergreifende Abfluss beträgt 1.220 l/s.“</i></p> <p>Die 120 l/s entsprechen in Bezug auf die Größe der geplanten Gewerbegebiete einem sehr geringen Flächenabfluss von nur 2l/s*ha. Üblicherweise liegt der Wert in Hamburg bei 17l/s*ha. Außerdem wurde eine Rückhaltung für ein 30-jährlich wiederkehrendes Regenereignis, nicht nur eines sonst üblichen 10-jährliches Regenereignis bei der Dimensionierung der Rückhaltvolumina berücksichtigt. Das Merkblatt M2 wurde berücksichtigt und die danach angemessenen Werte deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund wurde kein Bedarf für eine weitergehende gutachterliche Untersuchung der Vorflutgewässer gesehen. Entsprechend konnte in der Begründung dazu folgendes ausgeführt werden:</p> <p><i>„Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Erhöhung des fünfjährigen Abflusses um 10 % (= 120 l/s) sich keine erhebliche Belastung der Stellau ergibt. Die Einleitmenge von 120 l/s bezieht sich auf die Flächen der beiden Gewerbegebiete auf Hamburger und Stapelfelder Seite, da beide Gebiete mittelbar an die Stellau als Vorflut angebunden sind.“</i></p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Zur Berücksichtigung der Wasserrahmenrichtlinie siehe Abwägung zu 0.2.12
0.1.11	<p>Weitere Ausführungen, insbesondere auch zu den Themen Verkehr und Fledermäuse, finden Sie in unserer Stellungnahme vom 09.01.2018. Sowohl die Stellungnahme vom 09.01.2018 als auch die Stellungnahme vom 26.09.2016 bleiben bestehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahmen des BUND sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen und wurden im Rahmen dieses Verfahrensschritts abgewogen. Diese Abwägung ist bereits in die öffentlich ausgelegte Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs bzw. der Änderungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm eingeflossen.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09.01.2018:</p> <p><i>„Bebauung:</i></p> <p><i>Eine einstöckige Bebauung entspricht nicht einer zeitgemäßen, nachhaltigen Planung. Für das neue Gewerbegebiet ist eine Flächenversiegelung auf bis zu 75% der Gewerbegrundstücke geplant (GRZ 0,75) (Grünordnerischer Fachbeitrag, Stand 30.11.2017, S. 50). Damit ist der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch - maximal zulässig ist für Gewerbegebiete (GE) nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8. Wenn man mehrstöckig bauen würde, könnte man sparsamer mit der Ressource Boden umgehen und dem Nachhaltigkeitsziel des § 1a Abs. 2 BauGB Folge leisten: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“. Die Flächenversiegelung könnte reduziert werden. Wenn man höhere Gebäude plant, müsste in dem klimatischen Gutachten entsprechend geprüft werden, ob dadurch negative Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten sind, da durch höhere Gebäude eine Beeinflussung des Strömungsverhaltens von Kaltluft etc. zu erwarten ist.“</i></p> <p>Dieser Stellungnahme wird mit dem Bebauungsplanentwurf bereits entsprochen. Die Annahme, es würden nur eingeschossige Gebäude geplant, ist nicht richtig. Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht durch die Festsetzung der Geschossigkeit, sondern durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von überwiegend 20,0 m, in Teilbereichen von 24,0 m festgesetzt, innerhalb der mehrgeschossige Gebäude zulässig und möglich sind, so dass dem vom BUND genannten Nachhaltigkeitsziel entsprochen wird. Im Klimagutachten werden die festgesetzten Gebäudehöhen von max. 20,0 bis max. 24,0 m berücksichtigt.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND:</p> <p><i>„Fledermaus:</i></p> <p><i>Die Erfassung der Fledermäuse hätte angrenzend an das Eingriffsgebiet um mindestens 100 m ausgedehnt werden müssen (vgl. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Stand 2011, S. 13). Insbesondere für die FFH-Arten reicht das Betrachtungsgebiet somit nicht aus. Es wurde nicht einmal das</i></p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p><i>komplette Plangebiet untersucht, sondern nur ein Teil des B-Plangeltungsbereiches. Bei der Größe des Gebietes hätte außerdem eine stationäre, ganznächtiige Erfassung erfolgen müssen, um eine qualifizierte Aussage treffen zu können. Auch dies gehört zu den Standardmethoden der Fledermauserfassung und sollte deshalb in einem so konfliktträchtigen Fall wie hier nachgeholt werden (vgl. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Stand 2011). Auch wenn es sich bei der zitierten Arbeitshilfe um eine Anweisung im Straßenbaubereich handelt, enthält diese dennoch die aktuellsten Hinweise zu Standardmethoden der Fledermauserfassung. Da Hamburg nicht über eine eigene Anweisung verfügt, sollten die aktuellsten anerkannten Erkenntnisse Anwendung finden.“</i></p> <p>Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Methodik der Fledermauserfassung erfolgte gemäß der für Hamburg geltenden „Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Naturschutz in der Fassung vom 1. November 2014. In Anlage 3 finden sich dort keine Hinweise zur Ausdehnung der Untersuchungsfläche um mindestens 100m über das Eingriffsgebiet hinaus. Die zitierte Arbeitshilfe des LBV gilt für Straßenbauvorhaben, also lineare Projekte mit stark zerschneidender Wirkung, bei denen selbstverständlich auch benachbarte Korridore zu betrachten sind. Die Vorgaben sind nicht auf die flächigen Plangebiete übertragbar. Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung“ gehören stationäre ganznächtiige Erfassungen nicht zum Standarduntersuchungsumfang, sondern sind wie Netzfänge oder Telemetrieuntersuchungen einzusetzen, wenn es die Situation erfordert. Dies war hier aufgrund der Habitatausstattung und der ermittelten geringen Aktivitäten von Fledermäusen nicht erforderlich, denn es wurden weder Hinweise auf Quartiere noch auf Flugrouten oder besondere Jagdhabitats gefunden, wo stationäre Erfassungen möglicherweise zusätzliche Erkenntnisse erbracht hätten.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND:</p> <p><i>„Schutzgut Luft/Klima:</i></p> <p><i>Als Freifläche innerhalb des Grünen Netzes hat das Gebiet des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 eine wichtige Funktion für das Stadtklima. In einem von der Stadt Hamburg beauftragten Gutachten zum Stadtklima wird der Fläche eine mittlere bis hohe klimaökologische und stadtklimatische Bedeutung zugewiesen. Die Fläche grenzt an eine „Kaltluftleitbahn mit hoher Wirksamkeit“, wodurch ein Luftaustausch innerhalb der Stadt ermöglicht wird. Im Rahmen einer Umweltprüfung muss untersucht werden; welche Auswirkungen eine zusätzliche Bebauung des Gebietes auf das lokale und das gesamtstädtische Klima hätte. Durch den Wegfall der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet sind neben einem Anstieg der lokalen mittleren Lufttemperatur auch Auswirkungen auf die Eigenschaften und Strömungsverhältnisse der Kaltluftleitbahn zu erwarten. Der Hamburger Klimaplan</i></p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p><i>besagt daher ausdrücklich: „Zudem sollten kühlende Frisch-/Kaltluftbahnen, wie insbesondere die Landschaftsachsen von Bebauung freigehalten werden.“ (Drs. 21/2521).</i></p> <p><i>Durch die geplante zusätzliche Versiegelung verringert sich darüber hinaus die verdunstungsaktive Fläche. Dadurch sind weitere Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Außerdem ist von einer erhöhten Staubentwicklung auszugehen, da die Fläche ihre Fähigkeit der Staubbindung verliert. Um einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität entgegenzuwirken und eine Überschreitung der von der EU festgelegten Immissionswerte zu verhindern, ist die Reichweite dieser Auswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung (Klimagutachten, Luftgutachten) zu untersuchen.</i></p> <p><i>Es gilt außerdem zu prüfen, welche Auswirkungen die geplanten Bauvorhaben und die damit verbundenen zusätzlichen Emissionen im Verkehrs- und Energiesektor (Hausbrand) auf die Schutzgüter Luft und Klima hätten.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen:</p> <p>Für den Bebauungsplan-Entwurf ist ein klimaökologisches Gutachten erstellt worden, welches die aktuelle Situation analysiert und die Auswirkungen der geplanten Vorhaben aufzeigt und bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert. Die klimatischen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung sind nicht erheblich.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND</p> <p><i>„Schutzgut Mensch:</i></p> <p><i>Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Eine zusätzliche Bebauung des Parks führt zu weiteren Einbußen der innerstädtischen Erholungsgebiete und zwingt die Bevölkerung zum Ausweichen auf andere Gebiete bzw. erhöht den Nutzungsdruck auf die verbleibenden Flächen und mindert dadurch deren Erholungswert.</i></p> <p><i>Insbesondere dürften die Vorhabenflächen auch eine hohe Filterfunktion von Stäuben und Gasen (CO2-Reduzierung) aufweisen, welche bei der Angrenzung von der A 1 und dem angrenzenden Gewerbegebiet Merkurpark von ganz besonderer Relevanz sind – insbesondere auch für die menschliche Gesundheit.</i></p> <p><i>Die Planungen lassen zudem eine verstärkte Lärmbelastung in den angrenzenden Wohngebieten erwarten.“</i></p> <p>Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, keine Parkflächen Die Erholungsfunktion der betroffenen Flächen ist Gegenstand der Umweltprüfung sowie des Entwicklungskonzeptes für den Landschaftsaufbau „Große Heide“.</p> <p>Eine besondere Filterfunktion übernehmen die landwirtschaftlich genutzten Flächen derzeit nicht, insbesondere nicht für die in 2-2,5 km Entfernung verlaufende BAB</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>A1.</p> <p>Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete sowohl durch den Gewerbelärm als auch durch den Bebauungsplan-induzierten Verkehrslärm ist Gegenstand der Lärmtechnischen Untersuchung. Eine Verträglichkeit wurde nachgewiesen.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND</p> <p><u>„Schutzgut Landschaft:</u></p> <p><i>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche gekennzeichnet. Die Fläche ist Bestandteil des Grünen Netzes. Ein Teil ist ausgewiesen als landwirtschaftliche Kulturlandschaft ein anderer Teil als Parkanlage. Des Weiteren liegt die Fläche in einer der Landschaftsachsen. Eine zusätzliche Bebauung der Landschaftsachse widerspricht den Zielsetzungen des Grünen Netzes und wirkt ihnen entgegen. Sie widerspricht auch den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag: „Die Koalitionspartner einigen sich darauf, [...] das Freihalten von Frischluftschneisen [...] in der Stadtplanung in zunehmendem Maße einzubeziehen.</i></p> <p><i>Die Fläche des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 ist Bestandteil des LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt und damit unter Landschaftsschutz nach § 26 BNatSchG gestellt. Die Voraussetzungen, die eine Unterschutzstellung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet erforderlich machten, sind nach wie vor gegeben. Eine Unterschutzstellung der Flächen nach § 26 BNatSchG ist demnach weiterhin erforderlich.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und betrifft die parallele Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm werden ebenfalls geändert und setzen sich mit den veränderten Grünflächen auseinander. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist vorgesehen.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND</p> <p><u>„Landschaftsschutzgebiet:</u></p> <p><i>Durch eine Aufhebung des Landschaftsschutzes für benannte Flächen würde sich die Fläche des LSG deutlich verkleinern. Aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht ist das LSG für die Region unverzichtbar, eine Verkleinerung mindert den Wert erheblich. Das widerspricht den Festsetzungen des Koalitionsvertrages, welcher den Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine wichtige Funktion für den Artenschutz und die Anpassung an den Klimawandel zuweist.</i></p> <p><i>Im Rahmen einer Umweltprüfung müssen die Auswirkungen der Planungen auf den Landschaftsschutz untersucht werden. Insbesondere müssen die Auswirkungen des zusätzlichen Nutzungsdrucks auf die verbleibenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes betrachtet werden.“</i></p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Angesichts der Gesamtgröße des LSG von</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>2.146 ha ist die planungsbedingte Verkleinerung nicht als erheblich einzustufen.</p> <p>Aus der Stellungnahme des BUND</p> <p><i>„Verkehr:</i> <i>Insgesamt wird im Zuge der Neuansiedlung zusätzlicher Gewerbe mit einer signifikanten Verkehrszunahme von etwa 9.000 Kfz pro Tag durch die geplanten Gewerbegebiete Viktoria Park und Minerva Park gerechnet (Verkehrsplanerische Untersuchung, März 2017, Anlage 3.7). Insbesondere im Bereich Sieker Landstraße/ Höltigbaum/ Alte Landstraße steigt die Verkehrsbelastung mit 6.440 Kfz pro Tag deutlich an (vgl. Verkehrsplanerische Untersuchung, März 2017, Anlage 3.7).“</i></p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zur Richtigstellung bzw. Einordnung der Zahlen: In Richtung Sieker Landstraße / Höltigbaum steigt die Verkehrsbelastung um ca. 4.300 Kfz/d (siehe Anlage 3.7 zum Gutachten. In Richtung der L222 / BAB A1 steigt die Verkehrsbelastung um ca. 2.140 Kfz/d.</p>
0.1.12	<p>Wir weisen noch einmal daraufhin, dass wir das geplante Vorhaben für nicht genehmigungsfähig halten. Wir bitten, die genannten Punkte im Verfahren zu berücksichtigen und uns über weitere Schritte zu informieren.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Nach Auswertung aller in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen konnten keine Mängel in der Anwendung der Verfahrens- und Formvorschriften noch bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials festgestellt werden. Die gilt insbesondere auch in Bezug auf die vom BUND in seinen Stellungnahmen angesprochenen Fragen des Arten- und Biotopschutzes, des Biotopverbundes, des Ausgleichsflächenkonzeptes, der hydrologischen und verkehrlichen Auswirkungen der Planung.</p>
0.2	Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg, 20.08.2018	
0.2.1	<p>FNP/LAPRO-Änderung:</p> <p>Wir lehnen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans von „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Bauflächen“ aus Natur- und Landschaftsschutzgründen ab. Ebenso die vorgesehene Änderung des Landschaftsprogramms von „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ und „Naturnaher Landschaft“ geändert in „Gewerbe/Industrie und Hafen“, den veränderten Verlauf der Landschaftsachse und der LSG-Grenzen.</p> <p>Die beabsichtigten FNP/LAPRO-Änderungen für die geplante Gewerbebebauung sind nicht mit der ökologischen Bedeutung der östlichen Rahlstedter Feldmark und deren zentraler Bedeutung für den Biotopverbund vereinbar. Der Flächenverbrauch ist massiv, die Beeinträchtigung der Artenvielfalt gravierend und die Störung des Biotop-Verbundes erheblich.</p> <p>Die Rahlstedter Feldmark wird durch ein gut erhaltenes Knicksystem geprägt, das noch aus der Zeit der schleswig-holsteinischen Verkoppelung des 16. Jahrhunderts stammt. Im geltenden FNP und LAPRO Hamburg werden diese Flächen dementsprechend als „Landwirtschaft/Landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan- und Landschaftsprogrammänderung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p>Die Bedeutung und der Wert der Rahlstedter Feldmark als Landschaftsraum wird in vielerlei Hinsicht im Rahmen der Planaufstellung ausdrücklich gewürdigt. Das Plangebiet und sein Umfeld ist zum größeren Teil eine landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit einigen naturnahen Elementen, beeinflusst durch bestehende Gewerbeflächen, angrenzende Siedlungsbereiche und die das Landschaftsbild bereits störenden Freileitungen und Hauptverkehrsstraßen. Die größte Bedeutung für den Biotopverbund innerhalb der Kulturlandschaft leisten die gesetzlich geschützten Knicks an den Rändern der größtenteils intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Sofern Knickbestandteile in den neuen Gewerbeflächen teilweise verloren gehen oder einen ökologischen Wertverlust erleiden, wird dieser Verlust vorrangig im näheren Umfeld naturschutzfachlich ausgeglichen. Damit bleibt der lokale Biotopverbund funktional bestehen.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb und außerhalb des Planungsge-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt.</p> <p>Die Flächen liegen vollständig in einem seit 1950 bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Bei einem Teil der Flächen handelt es sich zudem um Ausgleichsflächen für den bereits bestehenden „Mercurpark“ (B-Plan Rahlstedt 105 vom 5.12.1995). Teilbereiche in den landwirtschaftlichen Flächen unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG, sie stellen besondere Lebensräume für die heimische Tierwelt dar.</p> <p>Die Feldmark ist ein wertvoller Naturraum mit einem vielfältigen Artenspektrum, der eine herausragende Bedeutung als Lebensraum hat. Die Knicks, Wiesen, Feuchtbiootope und Felder der Neu-Rahlstedter Feldmark bieten vielen Tierarten ein wertvolles Habitat., u.a. der sehr seltenen und stark gefährdeten Haselmaus, für deren Schutz die Freie und Hansestadt Hamburg eine besondere Verantwortung trägt. Dem Gebiet kommt eine entscheidende Rolle im Verbund der wertvollen Biotope des östlichen Hamburger Stadtrandes - NSG Höltigbaum im Norden, Wehlbrook und Stellau-Auwald im Westen, Stellauniederung und Stapelfelder Feldmark im Osten, NSG Stapelfelder Moor im Süden – zu.</p> <p>Der Erhalt der Rahlstedter Feldmark ist aus den dargelegten Gründen von größter Bedeutung.</p>	<p>bietet erbracht und deren Umsetzung durch ergänzende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Die aufgrund der verfolgten Planung nicht vermeidbare Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen wird ebenfalls vollständig ausgeglichen.</p> <p>Zur Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7.</p> <p>Mit der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes geht für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ein Stück unbesiedelte Landschaft am Siedlungsrand verloren. Dabei sind hiervon eher anpassungsfähige Arten betroffen, die in der verbleibenden Feldmark vergleichbare Habitate finden.</p> <p>Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass trotz der erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben in die Feldmark durch die Festlegung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die relevanten Fledermausarten, die Haselmaus, Amphibien und Brutvögel eintreten. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden nicht erforderlich.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.</p> <p>Der Standort des Gewerbegebietes wurde in einem interkommunalen Gutachten, unter Beachtung aller möglichen Alternativen im Hamburger Osten, als gut geeignet ermittelt. Dabei wurden nicht nur wirtschaftliche, sondern auch landschaftliche und naturschutzfachliche Kriterien beachtet. Die Naturschutzgebiete Höltigbaum und Stapelfelder Moor sind über 2 km voneinander entfernt. Der Biotopverbund zwischen diesen Bereich erfolgt nicht allein über das Plangebiet, sondern besteht großräumiger über die weiteren Flächen der Rahlstedter bzw. Stapelfelder Feldmark. Der Biotopverbund aus dem Wehlbrook und der Stellauniederung besteht entlang der Gewässerläufe Stellau und Stapelfelder Graben und wird durch die Planung nicht gestört. Entlang dieser Gewässerläufe vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen unterstützen diesen sogar. Insgesamt bleiben ausreichend Flächen der bestehenden Feldmark weiterhin erhalten, um die Funktionsverluste im Plangebiet des Bauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 zu kompensieren.</p>
<p>0.2.2</p>	<p>Die Inanspruchnahme der Flächen steht ebenso im Widerspruch zu der gemeinsam von Hamburg und Schleswig-Holstein aufgestellten Zielsetzung, im Bereich der Landesgrenze einen möglichst breiten regionalen Grünzug zu erhalten, die dörflich strukturierten Gemeinden in Stormarn sollten gegenüber der Großstadt ein ländliches Gebiet bleiben. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes im Nahbereich des NSG Stapelfelder Moore würde erhebliche Beeinträchtigungen für das NSG und seine Biodiversität beiderseits der Landesgrenze mit sich bringen.</p> <p>Die geplante Gewerbebebauung auf 17 ha landwirtschaftlichem Gebiet in Schleswig-Holstein verstößt dort ebenso gegen übergeordnete Ziele, die im Regionalplan von 98 und im Landschaftsrahmenplan (1998 und Fachbeitrag für Stormarn 2003), enthalten sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des gemeinsam von Hamburger und Schleswig-Holsteinischer Seite in Auftrag gegebenen Gutachtens für ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung wurde u.a. auch die alternative Lage von möglichen neuen Gewerbegebieten sowie deren Vereinbarkeit mit Kriterien der Landschafts-, Stadt- und Verkehrsverträglichkeit untersucht. Ergebnis war u.a. die Empfehlung eines länderübergreifenden Gewerbegebietes im Bereich der Landesgrenze südlich der Sieker Landstraße bzw. der L 222 sowie auf Hamburger Gebiet südlich der Stapelfelder Straße, um eine kompakte gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Der bisher mit einem gewissen Abstand zur Landesgrenze endende Siedlungsbereich Hamburgs wird zugunsten einer zusammenhängenden Gewerbe-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>flächenentwicklung mit gemeinsamer Erschließung über Hamburger Gebiet in östliche Richtung auf Stapelfelder Gemeindegebiet verschoben. An die neuen Gewerbegebiete angrenzend bleibt ein ausreichend breiter Landschaftskorridor erhalten, der die Funktion der bisher an der Landesgrenze liegenden Freiflächen übernimmt und somit u.a. weiterhin den Biotopverbund zwischen der Rahlstedter Feldmark und dem NSG Höltigbaum sicherstellt.</p> <p>Zur Sicherung dieses Freiraums hat die Gemeinde Stapelfeld diese dafür erforderlichen Flächen in der parallel zum Bebauungsplan Nr. 16 durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für die Landwirtschaft überlagert als Maßnahmenflächen dargestellt.</p> <p>Um die Gewerbeentwicklung auf Stapelfelder Seite mit den Zielen der Regional- und Landesplanung abzugleichen, hat die Gemeinde Stapelfeld ein Zielabweichungsverfahren durchführen lassen.</p>
0.2.3	<p>Betroffenheit von Natur und Landschaft</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird eingeräumt, dass es im Zuge der Verwirklichung dieser Planung zu schwerwiegenden Eingriffen in den Naturhaushalt kommen wird. Das Landschaftsbild, bisher durch die weiträumig offene in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Knicklandschaft geprägt, wird völlig verändert werden und weder für die Erholung der Rahlstedter noch für Populationen wildlebender Pflanzen und Tiere von Bedeutung sein. Der Biotopverbund wird nachhaltig geschädigt. Zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope werden ausgelöscht werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zum Eingriff in Natur und Landschaft</u></p> <p>Durch die Erschließung und Bebauung von rund 33 ha Gewerbeflächen auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem landschaftstypischen Knicknetz und eingelagerten geschützten Feuchtbiotopen ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Eingriff schwerpunktmäßig in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt. Im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, wird entsprechend dargelegt, dass <i>«es auch zu deutlichen Veränderungen des Landschaftsbildes»</i> kommt. Weiter heißt es dort: <i>»Der bisherige Charakter der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft am Siedlungsrand wird durch die geplante Gewerbebebauung und -erschließung großflächig verändert. Die Veränderungen der Landschaft sind dann besonders von den für die Naherholung genutzten Wirtschaftswegen Weg Großlohe, Bachstücken und Kösterrodenweg wahrnehmbar, gleichermaßen aber auch von den Hauptverkehrsstraßen, zumal hier die veränderte Verkehrsführung auch mit Verlust an ortsbildprägendem Baumbestand verbunden ist.»</i></p> <p>Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen werden besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der Ränder der gewerblichen Baufelder und den Übergang in die freie Landschaft gestellt. Dabei können die Übergänge zur freien Landschaft zusätzliche Erholungsmöglichkeiten, wie Wege entlang der Entwässerungsgräben, aufnehmen.</p> <p><u>Zur Erholungsfunktion der Landschaft</u></p> <p>Die Erholungsfunktion der Landschaft wird für die Naherholungssuchenden durch verschiedene Maßnahmen im Plangebiet und – außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens aber im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang - im angrenzenden Landschaftsraums „Große Heide“ attraktiv gestaltet und gestärkt.</p> <p>Die durch das Gewerbegebiet überplanten landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit auch nicht durch die Bevölkerung begehrbar/nutzbar. So werden bisher landwirt-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>schaftlich genutzte Flächen als „Grüne Fuge“ in unmittelbarer Nähe der Siedlung Großlohe erschlossen und parkartig gestaltet. Dabei entstehen z.B. Wege, Wiesen, Grillplätze und Hundenauslaufflächen. Auch werden Flächen für den vor Ort gewünschten interkulturellen Garten und für das Erdbeerfeld vorgehalten. Südlich der geplanten Gewerbeflächen werden umfangreiche Ausgleichsflächen zur Sicherung des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft bis zu Landesgrenze festgesetzt. Das Wegesystem wird im Plangebiet um einen Reitweg ergänzt und für Spaziergänger in den Randbereiche des geplanten Gewerbegebietes durch zusätzlich Wege erweitert. Die landwirtschaftliche Kulturlandschaft im nahen Umfeld bleibt auch mit der Umsetzung des Gewerbegebietes weiterhin erlebbar. Die vorhandenen Feldwege (<i>Weg Großlohe, Bachstücken, Kösterrodenweg</i>) werden durch die gewerblichen Entwicklungen nicht beansprucht oder beeinträchtigt. Vielmehr wird das Wegenetz vor Ort durch die Verlängerung der Sackgasse <i>Lütten Damm</i>, die geplanten Wege in der sog. <i>Grünen Fuge</i> und weitere Maßnahmen zu Gunsten der Naherholung ergänzt und attraktiver gestaltet.</p> <p>Für die außerhalb dieses Bebauungsplans liegenden Flächen der „Großen Heide“ ist auf der Basis eines interkommunalen, breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligungsprozesses ein Entwicklungskonzept zur Inwertsetzung der Landschaft für Natur und Mensch aufgestellt worden, das sukzessive im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel und Kapazitäten umgesetzt werden soll.</p> <p>Vgl. auch 10.8</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Biotopverbund und den Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen siehe Abwägung zu 0.2.1.</p>
0.2.4	<p>Ausgleich muss zuverlässig realisiert werden!</p> <p>Grundsätzlich darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Ausgleich in der Regel nicht etwa die Wiederöffnung von versiegelten Flächen bedeutet, sondern nur eine angenommene Aufwertung der ökologischen Funktionen in einer gedachten Skala ohne dass das Erreichen des vorgegebenen Wertes einer steuernden Kontrolle unterliegt, wie sich bei der Bewertung der Ausgleichsflächen aus dem B-Plan Rahlstedt 105 gezeigt hat. Der Investor sollte angehalten werden, dass sich dies bei dem jetzigen B-Plan nicht wiederholt. Es erweist sich bei der Durchsicht der übersandten Unterlagen, dass die aus dem B-Plan Rahlstedt 131 folgenden Eingriffe nicht im angenommenen Maße ausgeglichen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan vorbereitete erstmalige Überbauung von bisher baulich nicht genutzten Flächen, die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen sowie durch die Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen werden durch die planinternen und planextern zugeordneten Ausgleichflächen vollständig ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wurde nach dem einschlägigen Bilanzierungsverfahren der FHH bilanziert (siehe grünordnerischer Fachbeitrag aus April 2018).</p> <p>Die Vorgaben zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Kontrolle sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Hierin hat sich die Planungsbegünstigte gegenüber der FHH verpflichtet, den Entwicklungszustand der Ausgleichsmaßnahmen durch einen Fachgutachter von 2022 bis 2032 zweijährlich überprüfen zu lassen und sich bereit erklärt, dass die Berichte durch das Bezirksamt Wandsbek den Naturschutzverbänden bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.</p>
0.2.5	<p>Ausgleichsdefizit bei Knickverlusten und -entwertungen</p> <p>Ein Ausgleichsdefizit zeigt sich vor allem bei den als besonders schutzwürdig hervorgehobenen Knicks. Diese stellen per se gesetzlich geschützte Biotope dar, sind aber darüber hinaus essentielle Lebensräume für die streng geschützte Ha-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe 0.1.2.</p> <p>Der Ausgleich für die betroffenen Knicks wird ebenfalls in vollem Umfang erbracht.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>selmaus, der ein eigenes Teilgutachten gewidmet ist.</p> <p>Die Gutachterin betont, dass der Nicht-Nachweis dieser Art Untersuchungsgebiet nicht zu der Annahme berechtigt, dass diese Art hier nicht vorkäme, vielmehr seien die angetroffenen Lebensräume durchaus für diese Art geeignet, was auch durch frühere Funde im Umfeld belegt werde.</p> <p>Sie fordert daher, dass Knicks, die im Rahmen der Baumaßnahmen verloren gehen, ersetzt werden, damit der Habitatverbund erhalten bleibt. „Es müssen in unmittelbarer Nähe alte Knicks vorhanden sein oder es müssen neue Korridore zwischen den Teilhabitaten geschaffen werden, um die Habitate zu vernetzen“ führt die Gutachterin u.a. aus.</p> <p>Allerdings werden diese Forderungen nicht von der Planung erfüllt, da in der Nähe Flächen für die Neuanlage von Knicks nicht verfügbar seien, so dass stattdessen flächige Gehölzpflanzungen als Ausgleich dienen sollte, um den Ersatzbedarf von 2581 m Knick abdecken zu können. Damit ist allerdings der Haselmaus nicht gedient. Vielmehr wird eine Verschlechterung des Lebensraumes dieser streng geschützten Art hingenommen.</p> <p>Auch für den Bluthänfling sollte gem. Artenschutzprüfung die Neuanlage von Knicks in der Nähe die entfallende Brutmöglichkeit ersetzen, aber auch hier wird der Ersatz durch die Planung nicht geliefert. Richtig heißt es im Gutachten, dass Reviere im bestehenden Knicknetz schon besetzt seien, und Arten nicht wie vorgesehen ausweichen könnten. Der Gutachterin ist also zuzustimmen, wenn sie von der Entwertung des Biotopverbundes spricht.</p>	<p>Von dem erforderlichen Knickersatz von 4.620 m für die unvermeidbaren Knickverluste und -beeinträchtigungen erfolgen auf einer Länge von 2.039 m (= 44 %) Knickneuanlagen im Plangebiet selbst (in der Grünen Fuge westlich des geplanten Gewerbegebietes sowie südlich Bachstücken, insbesondere entlang des Kösterrodenwegs). Diese neuen Knicks stehen gemäß der gutachterlichen Empfehlung damit im Verbund mit dem bestehenden Knicknetz. Der restliche Knickersatz (=56 %) wird in Ermangelung geeigneter Knickmöglichkeiten im Plangebiet wie auch im Umfeld in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden über flächige Pflanzungen, ebenfalls in Verbindung mit dem Knicknetz, anteilig auf den extern zugeordneten Flächen 7, 8 und 9. erbracht. Diese sind zudem für die Haselmaus, die als Lebensraum unterholzreiche Wälder bevorzugt, ein sehr viel wertvollerer Lebensraum als die Knicks.</p> <p>Auch für den Bluthänfling werden mit den Knickneuanlagen südlich Bachstücken und den Ausgleichsflächen östlich Kösterrodenweg ausreichend Ruhe- und Fortpflanzungsstätten neu geschaffen und die Eingriffe im Sinne des Artenschutzrechts kompensiert.</p>
0.2.6	<p>Indigenes Pflanzmaterial verwenden!</p> <p>Zur Auswahl der zu pflanzenden Sträucher in den Knicks sei angemerkt:</p> <p>Grundsätzlich wird die Verwendung indigenen Pflanzmaterials zwar noch nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber dringlich empfohlen.</p> <p>Bei den zu pflanzenden Arten sollte der Zweigrifflige Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) ergänzt werden, beim Hartriegel sollte ausschließlich der Blutrote Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) verwendet werden, und bei Lonicera nur <i>Lonicera periclymenum</i>.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Für die zu pflanzenden Gehölze ist die einheimische Qualität festgesetzt. Auch für Stauden und Ansaaten im landschaftlichen Bereich ist die Verwendung heimischer Arten weitgehend Stand der Technik. In den anstehenden Ausführungsplanungen besteht eine weitere Steuerungsmöglichkeit. Auf die Ausführungen des grünordnerischen Fachbeitrags wird verwiesen.</p>
0.2.7	<p>Hamburgische Ausgleichsflächen ausdehnen!</p> <p>Der südlich des Viktoriaparks verbleibende Rest der Neu-Rahlstedter Feldmark ist ein wertvolles Relikt der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft Rahlstedts. Das Gebiet liegt östlich von Großlohe zwischen dem alten Gemarkungsweg Bachstücken im Norden und der Stellau im Süden. Es reicht bis zur hamburgischen Landesgrenze, die hier vom Stapelfelder Graben gebildet wird. Im Osten und Süden des Areal sind in der Vergangenheit bereits mehrere Ausgleichsflächen ausgewiesen worden.</p> <p>In der Neu-Rahlstedter Feldmark konnte in einem Knick entlang des Kösterrodenweges die in Hamburg vom Aussterben bedrohte Haselmaus nachgewiesen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.</p> <p>Der Gefährdungsstatus der Haselmaus in Hamburg ist derzeit nicht „von Aussterben bedroht“, sondern „stark gefährdet“ (siehe Rote Liste Hamburg).</p> <p>Eine Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen westlich <i>Kösterrodenweg</i> ist bei der Planaufstellung geprüft worden (siehe grünordnerischer Fachbeitrag S. 73 und Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf S. 41). Die bezeichnete Ackerfläche wird von der für die Landwirtschaft zuständigen Fachbehörde als Vorrangfläche für die Landwirtschaft eingestuft und steht daher für den Ausgleich nicht zur</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>werden (Ebersbach, H. (2012), Erfassung und Bewertung des Erhaltungszustandes der Haselmaus in vier Probeflächen nach standardisierter Methode (Bundesschema) im Stadtgebiet von Hamburg - Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg).</p> <p>Die geplanten neuen Ausgleichsflächen innerhalb der Neu-Rahlstedter Feldmark befinden sich aktuell ausschließlich östlich des Kösterrodenweges (u. a. Flurstücke 132 und 133). Zum Schutz der Haselmaus-Vorkommen ist es aber sinnvoll, auf beiden Seiten des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kösterrodenweges ein zusammenhängendes Areal von Ausgleichsflächen zu schaffen. Von einer solchen Regelung wären dann auch die westlich des Kösterrodenweges gelegenen Flurstücke 138, 1336 und 1337 (teilweise) betroffen. Dabei wäre mittelfristig eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Ackerflächen in Grünland anzustreben. Zusätzlich könnten Teilgebiete der direkt an Großlohe angrenzenden Brach- und Sukzessionsflächen (Flurstücke 1338 und 1339) mit in das Gebiet einbezogen werden.“</p>	<p>Verfügung. Hier wurde allerdings der 50 m breite Korridor entlang der Stellau als Maßnahmenfläche weiterhin gesichert, um den gewässerbegleitenden Biotopverbund zu stärken. Auch die westlich angrenzenden Flächen mit teilweisen Altlastenverdacht werden als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Zuordnung als Ausgleichsfläche für das geplante Gewerbegebiet erfolgt jedoch nicht, da sie aufgrund ihrer Vorbelastung des Schutzguts Boden naturschutzrechtlich ungeeignet für den Ausgleich ist und zudem durch die bereits fortgeschrittene naturnahe Vegetationsentwicklung keine relevanten Aufwertungsmöglichkeiten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bestehen.</p> <p>Durch die Festsetzung als Maßnahmen zum Teil mit Zuordnung und zum Teil ohne Zuordnung sowie als Fläche für die Landwirtschaft werden die Flächen qualifiziert als zusammenhängender Landschaftsraum zwischen Bachstücken und Stellau gesichert.</p> <p>Die Nichtverfügbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche westlich des Kösterrodenweges wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>0.2.8</p>	<p>Folge-Eingriffe unbekannter Größe mit unbekanntem Ausgleich</p> <p>Hinzu kommen weitere Eingriffe in das Knicksystem, die sich aus der <i>Verkehrsplanerisch -technischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 in Hamburg und Stapelfeld 16 im Kreis Stormarn - INGENIEURBÜRO B K P -EB_2316_t - Stand: 14.03.201-</i> ergeben.</p> <p>Hier heißt es u.a. Seite - 12/19 -</p> <p><i>„2.3.7 Empfohlene bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten: Knotenpunkt Alte Landstraße/ Groot Redder/ Ahrensburger Weg</i></p> <p><i>Am signalisierten Knotenpunkt Alte Landstraße/ Groot Redder/ Ahrensburger Weg muss 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 jeweils auf ca. 120 m Länge vor und nach dem Knotenpunkt erforderlich. Hinzu kommen ca. 30 m für die Aufweitung vor dem Knotenpunkt und ca.60 m Reduktionsstrecke auf einen Fahrstreifen nach dem Knotenpunkt, also insgesamt einschl. dem inneren Knotenpunkt ca. 360 m.</i></p> <p><i>Die Länge des Linksabbiegefahrstreifens Alte Landstraße aus Richtung Hamburg in Richtung Ahrensburger Weg ist hinsichtlich der Anfahrbarkeit grenzwertig.“</i></p> <p>Die Alte Landstraße ist in dem hier genannten Bereich beiderseits von Knicks gesäumt, die beim Ausbau der Straße beseitigt und durch Neuanlagen ersetzt werden müssen. Auf der Nordseite ist der Knick darüber hinaus in Teilen Bestandteil des Naturschutzgebietes Höltigbaum. Diese Folge-Eingriffe des Bebauungsplans sollten nicht in einem nachgeordneten Verfahren, sondern jetzt in dem Zusammenhang, für den dieser Straßenausbau notwendig wird, gutachterlich untersucht und auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft werden, wie es im UVPG vorgeschrieben ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der verkehrsplanerischen/-technischen Untersuchung aufgeführten Empfehlungen zum Ausbau bestehender Knoten auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Etwaige Ausgleichsbedarfe sind im Rahmen der dortigen Bauleitplanungs- oder Fachplanungsverfahren zu ermitteln und auszugleichen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
0.2.9	<p>Unklare Ausgleichs-Festsetzungen</p> <p>Es wird nicht transparent, welche Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan und welche außerhalb desselben festgesetzt werden sollen: Die Ausführungen dazu im Grünordnerischen Beitrag (S.65) sind unklar, schwammig und vermitteln dem Leser nicht die notwendigen Informationen, wie die Durchführung offenbar noch unbestimmter Ausgleichsmaßnahmen rechtlich abgesichert werden wird. Die unterzeichnenden Naturschutzverbände erwarten eine Klarstellung hierzu. Die Unterlagen lassen nicht erkennen, auf welchen der in Aussicht genommenen Ausgleichsflächen welche ökologischen Aufwertungen auf welche Weise erreicht werden sollen. Beispielsweise scheint ein Teil der Flächen am Stapelfelder Graben aus feuchten Staudenfluren zu bestehen, die bereits als „Gesetzlich geschützter Biotoptop“ zu werten sind und deren Aufwertungspotential vermutlich sehr begrenzt sein dürfte. (Fläche 4) Unklar ist auch, wie die für eine erforderliche Aufwertung der Flächen 4, 5 und 6 nötige Reduzierung der Unterhaltung des Stapelfelder Grabens bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung einmündender Drainagen und Vorflutgewährung für Stapelfeld realisiert werden soll.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bezeichnete Textstelle im grünordnerischen Fachbeitrag bezieht sich nicht auf den Ausgleich, sondern auf solche Vorschläge der Grünordnung, für die keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan besteht.</p> <p>Hingegen sind die dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen im Plangebiet mit den Bezeichnungen A bis E eindeutig in der Planzeichnung bezeichnet und im grünordnerischen Fachbeitrag (Kap. 4.5) sowie der Begründung zum Bebauungsplan (Kap 5.12) beschrieben.</p> <p>Die planexternen Ausgleichsflächen sind ausdrücklich in Kap. 5 des grünordnerischen Fachbeitrags dargestellt und anhand Abb. 3 eindeutig nachvollziehbar; in der Begründung zum Bebauungsplan werden die extern zugeordneten Flächen in Kap. 5.12 ebenfalls nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Zu Fläche 4: Dem Zustand der Fläche ist in der Bemessung des Aufwertungspotentials bereits Rechnung getragen worden, indem der Ausgangswert nach dem Staatsrätemodell hoch angesetzt ist und sich nur eine entsprechend geringe Aufwertung ergibt (vgl. Tab. 21 und 22 im grünordnerischen Fachbeitrag).</p> <p>Zu den Flächen 4, 5 und 6: Mit der Sicherung der Ausgleichsflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Uferstrandstreifen und die spezifische Entwicklung der Flächen geschaffen. Eine wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Planung für einen naturnahen Gewässerausbau des gesamten Gewässerlaufs von Stapelfelder Graben und Stellau – wie auch im Entwicklungskonzept Landschaftsaufbau Große Heide aufgetragen – wird auf der dort nachfolgenden Planungsebene erfolgen.</p>
0.2.10	<p>Teil des Ausgleichs: Realisierung einer extensiven Grünpflege</p> <p>Im Bebauungsplan Rahlstedt 105 wurden Grünflächen innerhalb des Plangebiets als extensiv zu pflegende Wiesenflächen festgelegt. Unter Extensiv-Nutzung ist eine maximal 2-malige jährliche Mahd zu verstehen. Die Gutachter werten aber die tatsächliche erfolgte Pflege als „intensiv“. Das entspricht auch eigenen Beobachtungen – es wurde viel zu häufig gemäht. Kurzgrasige Grünflächen mögen zwar die Ordnungsliebe befriedigen, doch ist diese Art der Rasenpflege kontraproduktiv für Insekten und die von ihnen abhängigen Tiere: Daraus sollte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Grünpflege nicht nur im Gebiet des neuen B-Planes den zu treffenden Festsetzungen zu entsprechen hat, sondern dass dies auch für den B-Plan Rahlstedt 105 zu realisieren ist. Angesichts des Umfangs einer nötigen nachsteuernden Kontrolle des Ausgleiches sollte der Investor für ein Monitoring sorgen, dessen Ergebnisse transparent sein sollten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die im Bebauungsplan Rahlstedt 131 weiterhin mit dem Entwicklungsziel der „extensiven Grünlandbewirtschaftung“ festgesetzten Flächen wurde mit der Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag die Beachtung geeigneter Bewirtschaftungsaufgaben vereinbart.</p> <p>Zur Kontrolle des Entwicklungszustandes dieser Flächen siehe Abwägung zu 0.1.3.</p>
0.2.11	<p>Amphibienschutz verbessern!</p> <p>Die Teiche am Südrand des Merkur-Parkes werden vom Gutachter als wenig geeignet für Amphibien angesehen, da Frösche, Kröten und Molche bei den jährlichen Laichwanderungen zum und vom Laichgewässer auf der angrenzenden Stapelfelder Straße zu Tode kommen. Die Teiche sind in dieser Lage daher als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der vom Einwender formulierte Zusammenhang zwischen der geringen Eignung der Teiche als Laichgewässer und der Mortalitätsrate durch die <i>Stapelfelder Straße</i> stammt nicht von den Gutachtern und liefert in den Untersuchungen auch keine Grundlage. Die Gründe für den geringen Amphibiennachweis werden vielmehr im</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ökologische Fallen zu betrachten. Es ist also nicht erstaunlich, dass nennenswerte Amphibienvorkommen hier vom Gutachter nicht registriert werden konnten. Es empfiehlt sich daher, über eine Verbesserung dieser Situation nachzudenken, statt aus der bisherigen Fehlplanung die Folgerung herzuleiten, dass zum Schutz der wenigen Amphibien keine umfänglichen Maßnahmen nötig seien.</p>	<p>Fischbesatz und im jahreszeitlich frühen Austrocknen der Gewässer gesehen (vgl. Planula, S. 17). Die Teiche am Südrand des <i>Mercur Parks</i> wurden seinerzeit als Regenrückhaltebecken, d.h. zur naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses, nicht aber vorrangig als Amphibienbiotop angelegt. Dass sich angesichts einer relativ naturnahen Entwicklung auch Amphibienlebensräume eingestellt haben, ist ein positiver Nebeneffekt.</p> <p>Es wurden keine Wanderbeziehungen zu den südlich liegenden Landlebensräumen konstatiert. Vielmehr liegen die vermuteten Landlebensräume der kartierten Amphibienarten in den unmittelbar an die Gewässer anschließenden kleinen Gehölz- und Gebüschbeständen und Grünflächen (nördlich der <i>Stapelfelder Straße</i>).</p> <p>Eine Verbesserung der Biotopqualitäten im Bebauungsplan Rahlstedt 105 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Rahlstedt 131.</p> <p>Die im Bebauungsplans Rahlstedt 131 vorgesehenen naturnah zu gestaltenden Regenrückhalteanlagen liegen weit entfernt von stark befahrenen Straßen in direktem Verbund mit der Landschaft. Sich dort etablierende Amphibienpopulationen werden nicht durch Verkehr gefährdet.</p>
0.2.12	<p>Wasserhaushalt - Unvollständige Erfassung des Eingriffes</p> <p>Zum Schutzgut Wasser wird im Grünordnungs-Beitrag ausgeführt, dass sich als Folge der Baumaßnahmen ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss aufgrund von Versiegelung und Überbauung ergeben wird, so dass die Grundwasserneubildung reduziert werden wird. Aufgrund der wenig durchlässigen Böden gelangt aber schon jetzt ein großer Teil des Niederschlagswassers nicht in tiefe Grundwasserstockwerke, sondern sickert als Schichtenwasser in Hangrichtung dem Stapelfelder Graben zu. Der Oberflächenabfluss soll durch Rückhaltmaßnahmen abgebremst werden, um Stapelfelder Graben und Stellau nicht zu überlasten. So sinnvoll diese Rückhaltung auch sein mag, sie sollte nicht den Blick dafür verstellen, dass diese Wassermengen nicht mehr der als § 30-Biotop geschützten Bach-Aue flächig zusickern, sondern nur noch durch diese hindurchgeleitet werden. Dieser Eingriff in den Wasserhaushalt der Aue muss benannt, quantifiziert und ausgeglichen werden, wenn er denn offenbar nicht zu vermeiden ist. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich auch aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie und dem Wasserhaushaltsgesetz. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen dafür werden im Folgenden dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anforderungen an den Stapelfelder Graben und die Stellau aus der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), die seit 2002 mit der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (aktuell gültig in der Fassung vom 31.07.2009 (WHG neu)) in nationales Recht überführt wurde, werden beachtet.</p> <p>Die Wasserführungen der Fließgewässer wie auch des Schichtenwassers unterliegen naturgemäß großen wetterbedingten Schwankungen. So gibt es immer Trockenperioden und Hochwassersituationen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser und der gedrosselten Abgabe an die Vorfluter dienen genau dem Ziel, diese natürlichen Schwankungen nicht zu verstärken, Damit bleiben die Auswirkungen auf die Qualität der wasserbestimmten Biotope im Bereich der natürlichen Amplitude.</p> <p>Die Wasserqualität des in die Stellau nach Rückhaltung und Sedimentation in dem Regenrückhaltesystem einfließenden Wassers wird eine bessere Qualität haben als das bisher von den z. T. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Dünger, Gülleeintrag etc.) in die Vorflut gelangende Wasser. Dem Verschlechterungsverbot und dem Verbesserungsgebot nach der Wasserrahmenrichtlinie wird demnach entsprochen. Die gültigen Regelwerke zur Behandlung von Regenwasser werden außerdem berücksichtigt.</p>
0.2.13	<p>Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen zum Wasserhaushalt in der „Großen Heide“</p> <p>Ein herausragendes Element in dem Landschaftskomplex der „Großen Heide“ stellt das hamburgisch/stormarnische Naturschutzgebiet Stapelfelder Moor dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßnahmen im Bereich des Naturschutzgebietes Stapelfelder Moores sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 131. Das Naturschutzgebiet Stapelfelder Moor soll um 17 Hektar erweitert werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen könnten in einem Pflege- und Entwicklungsplan einfließen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Eine zentrale Rolle für das Stapelfelder Moor spielt die Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes.</p> <p>Die bisherigen Maßnahmen waren Schritte in die richtige Richtung, müssen aber konsequent weiterverfolgt werden.</p> <p>Hierbei geht es um</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine möglichst große dem Moorbereich zur Verfügung stehende Wassermenge b) eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Wasserspense aus den höher liegenden Ländereinen c) eine möglichst geringe Belastung des zufließenden Wassers mit Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. <p>Diese Ziele ließen sich bisher nur teilweise ohne Widerspruch miteinander verwirklichen. So ist das Abfangen von nährstoffbelasteten Drainage-Zuflüssen aus hamburgischen Acker-Drainagen in den Randgraben notwendig, um die die Belastung des Moorweihers zu senken, bringt jedoch eine Verminderung der Wasserzufuhr für das Moor mit sich.</p> <p>Um besonders während der Vegetationsperiode einen ausreichenden Wasserstand zu gewährleisten, ist außerdem eine Vergleichmäßigung der Wasserversorgung wichtig. Drainagen bringen mehr oder weniger stoßweise Entwässerungsschübe aus den drainierten Flächen mit sich, gefolgt von langen Phasen der Trockenheit. Daher müssten eigentlich alle Drainagen, die in Richtung Moor entwässern, mehrfach unterbrochen werden, um wieder eine gleichmäßige unterirdische Zusickerung zur Moorsenke zu erreichen.</p> <p>Es gibt Drainage-Einmündungen in den Randgraben aus den Ackerflächen im Süden des Stapelfelder Moores auf hamburgischem und Barsbüttler Gebiet.</p> <p>Der im Südosten des NSG gelegene Wiesenweiher soll nach Angaben des früheren Bürgermeisters der Gemeinde Stapelfeld Zuflüsse aus östlich/südöstlich gelegenen Ackerflächen erhalten. Dieser Wiesenweiher entwässert über einen Graben in NW-Richtung und einige kleine durchweidete Teiche unter dem Hauptweg hindurch in den Moorweiher. Die oben erwähnten Ackerflächen scheinen für den Wasserhaushalt von großer Bedeutung zu sein. Vorhandene Drainagen wären zu entfernen.</p> <p>Ein Drainage-Schacht direkt am Hauptweg ist der Endpunkt von Drainrohren, die nach wie vor die längst in Extensivnutzung genommene Weidefläche entlang des sanft nach SO ansteigenden Feldweges entwässern. Hier strömt nach Niederschlägen das Wasser zusammen, das dann teils durch ein Rohr zum Moorweiher abfließt, teils den Weg überschwemmt und Nährstoffe einträgt. Durch Zerstörung der Drainleitungen im Grünland könnte eine gleichmäßigere Zusickerung erreicht werden.</p> <p>An der Einmündung Weg zum Moor in den Kösterrodenweg liegt eine dreieckige Ausgleichsfläche (Gemeinde Stapelfeld). Hier wurde der Auslauf eine Acker-</p>	<p>Weitere Maßnahmen im Bereich der „Großen Heide“ als die bisher im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs vorgesehenen sind zum Ausgleich der Eingriffe durch das geplante Gewerbegebiet nicht erforderlich.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>drainage geöffnet, und das Wasser sammelt sich jetzt in einer Senke, aus der es unter dem Weg zum Moorweiher läuft. Da keine Wurzelraumklärung vorgeschaltet ist, kann keine effektive Reinigungsleistung vermutet werden, weil gelöste Stoffe nicht durch Absetzen entfernt werden können. Hier sind Nachbesserungen sinnvoll.</p> <p>Die Wiesen-/ Weideflächen im NSG auf hamburgischer Seite werden intensiv genutzt und sind teilweise extrem artenarm. Auf alten Landkarten ist der Dypgraben noch gar nicht vorhanden. Mit seinem Ausbau hat vermutlich die Degeneration des Moores eingesetzt. Daher ist der gegenwärtige Graben im Gebiet des NSG nicht mit Naturschutzzielen vereinbar.</p> <p><i>Reduktion der Nährstoffzufuhr:</i></p> <p>Im Pflege- und Entwicklungsplan für das Stapelfelder Moor (1998), der von Hamburg und Schleswig-Holstein gemeinsam aufgestellt worden ist, wurde die Verminderung des Nährstoffeintrages als eine wichtige Rahmenbedingung zur Wiederansiedlung von Pflanzen nährstoffärmerer Standorte benannt, wodurch auch seltene Arten der wirbellosen Tiere gefördert werden würden. Daher sollten Ackerflächen im Wassereinzugsgebiet des Moores in extensiv zu nutzendes Grünland umgewandelt werden.</p> <p><i>Beruhigung des Naturschutzgebietes und Beziehungen zum Wasserhaushalt</i></p> <p>Betrachtet man die Entwicklung der Landschaft um das Stapelfelder Moor, so ist die Einengung durch Bebauung und Nutzung nicht zu übersehen. Von Süden rücken die Gewerbeflächen der Gemeinde Barsbüttel immer näher an das Moor heran. Die jüngsten Planungen sehen nur noch einen Abstand von 40 Metern an der schmalsten Stelle vor. Im Norden haben sich landwirtschaftliche Betriebe auf eine gewerbeähnliche Pferdewirtschaft umgestellt. Die Luftbilder zeigen eine große Zahl von völlig vegetationsfreien kahl getretenen Flächen. Durch Stallungen, Reithallen sowie ausgedehnte Lagerplätze für Heuballen werden weitere Bodenflächen versiegelt.</p> <p>Die Zunahme der Erholungsnutzung insbesondere durch den Reitbetrieb ist unübersehbar. Als Unruhefaktor erweisen sich besonders etliche Hundebesitzer, die sich im Naturschutzgebiet nicht an die Anleimpflicht halten. Besonders störend sind ganze Hunde-Rudel, die offenbar gewerblich ausgeführt werden.</p> <p>Nun führt der viel begangene und berittene Weg mitten durch das kleine Naturschutzgebiet (12 ha in Hamburg, 16 ha in Schleswig-Holstein) und teilt es in zwei gleichermaßen beunruhigte Hälften auf. Im Pflege- und Entwicklungsplan für das Stapelfelder Moor wird besonders betont (S.24), dass der zentrale Bereich des Naturschutzgebietes zu einem ungestörten Feuchtgebiet entwickelt und weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll.</p> <p>Immer wieder wurden im NSG Kraniche beobachtet, wie das auch in den Betreuungsberichten des Botanischen Vereins dokumentiert worden ist, doch kam es bisher nicht zu einer Brut. Dafür wäre das Gebiet eigentlich geeignet, wenn die Störfaktoren minimiert würden. Als Möglichkeit, eine Beruhigung des Gebietes zu</p>	

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>bewirken bietet sich eine Verlagerung des Weges von seiner tiefsten und durchweichtesten Stelle an den östlichen höher gelegenen Rand an. Dabei wäre es sehr sinnvoll, zwei kleine östlich des NSG gelegene Feuchtgebiete dem NSG zuzuschlagen, ihren Wasserhaushalt zu stabilisieren und den Weg um diese herumzuführen.</p> <p>Der Weg verläuft jetzt nahezu am tiefsten Punkt des Naturschutzgebietes, das hier eine von Natur aus abflusslose Mulde bildet.</p> <p>Es hat in den vergangenen Jahren nicht abreißende Beschwerden von Wegenutzern gegeben, die sich über die Unbegehrbarkeit und Radfahr-Unfreundlichkeit beklagt haben, die zu kostspieligen Reparaturarbeiten am hamburgischen Wegeteil geführt haben, ohne dass damit Passierbarkeit und Wegesicherung befriedigen. Da es sich um einen öffentlich gewidmeten Weg handelt, wird man auch künftig nicht verhindern können, dass Beschwerdeführer immer wieder auf Wegebau dringen werden. Insofern wäre die gänzliche Aufhebung der tiefliegenden Wegführung die Lösung auch dieses Problems. Durch die Wege-Umlegung würde sich eine größere störungsarme Naturschutzgebietsfläche mit wenig gestörtem Wasserhaushalt ergeben wie es sie in der übrigen Rahlstedter/ Stapelfelder/ Barsbüttler Feldmark nicht mehr gibt und aufgrund anderer Nutzungsansprüche auch nicht zu verwirklichen sein dürfte. Diese um das Stapelfelder Moor dringlich durchzuführenden Verbesserungen des Wasserhaushaltes des Feuchtgebietes sind sicherlich im Planungsraum der „Großen Heide“ näherliegend als im fernen Schiphorst oder bei Henstedt,</p> <p>Der unmittelbare verwaltungsmäßige Zugriff auf die Flächen darf dabei nicht die entscheidende Rolle spielen, sondern das Erreichen der Zielvorstellung, die mit der Ausweisung eines Naturschutzgebietes getroffen worden ist. Auch unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Flächeneigner und Käufer dürfen nicht dazu führen, dass die billigste Variante gewählt wird. Mit dem Kauf des erstrebten Baugebietes hat der Inverstor Anstoß zu Preis-Wünschen gegeben und sollte daher auch dafür sorgen, dass der Ausgleich so optimal stattfinden kann wie die von ihm angestrebte Bebauung. Im Übrigen ist die Stadt Hamburg im West- und Südbereich im und am NSG Stapelfelder Moor Grundstückseigentümerin und sollte hier ihren Beitrag leisten, wenn das Gewerbegebiet auch von ihr gewünscht wird.</p>	
0.2.14	<p>Fragen zur Oberflächen-Entwässerung</p> <p>In den Ausführungen zur Oberflächen-Entwässerung des B-Plan-Gebietes heißt es u.a.:</p> <p>S. 1: „Als Vorflut für das Gewerbegebiet Victoria Park ist der Stapelfelder Graben vorgesehen. Der Stapelfelder Graben befindet sich ca. 700 m südlich der Stapelfelder Straße, bzw. ca. 150 m südlich der Wegebeziehung Bachstücken. Der Graben verläuft in südlicher Richtung, teilweise auf Hamburger und teilweise auf Schleswig-Holsteiner Gebiet und mündet nach ca. 450 m in das Gewässer Stellau.“ S. 4: „Eine eingehendere Betrachtung des Straßenwassers der Stapelfelder Straße außerhalb der Planungsgrenzen des Kreisverkehrs erfolgt im Rah-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Umgang mit dem Oberflächenwasser siehe Abwägung zu 0.2.12.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p><i>men der Gewerbeerschließung nicht.“ und</i></p> <p>S. 5: <i>„Die in Stapelfeld zur Verfügung stehenden Flächen für Rückhaltung sind nicht ausreichend vorhanden, sodass das Oberflächenwasser auch über Hamburger Gebiet an den Stapelfelder Graben abgegeben werden muss.“</i></p> <p>Das Straßenabwasser und sonstige Oberflächenwasser wird demnach aus dem länderübergreifenden Gewerbegebiet – so es nicht vor Ort versickert wird oder verdunstet – in Nebengräben der Stellau eingeleitet und gelangt letzten Endes über die Stellau in die Wandse. Die Stellau und die untere Wandse gehören zum Oberflächenwasserkörper (OWK) al_13 nach EG-Wasserrahmenrichtlinie. Neben der emissionsseitigen Betrachtung ist zusätzlich eine genauere immissionsseitige Betrachtung mit Blick auf die Wasserrahmenrichtlinie und den Zustand des OWK vorzunehmen. Dabei muss geprüft werden, ob ein Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot oder das Verbesserungsgebot durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagsabwasser, den damit verbundenen Stoffen und Sedimenten und den damit verbundenen hydraulischen Stress vorliegt. Bei einem Zusammenlegen mit einer bestehenden Straßenentwässerung ist darüber hinaus zu prüfen, ob für diese eine Einleiterlaubnis vorliegt. Falls dies nicht der Fall ist, sind diese gemeinschaftlich zu betrachten und eine umfängliche Reinigung vorzusehen.</p>	
0.2.15	<p>Betroffenheit Landwirtschaft</p> <p>Was diese Umnutzung für die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet, wird in den Unterlagen zum Bauungsplan Rahlstedt 131 an keiner Stelle auch nur angedeutet.</p> <p>Im „Agrarpolitischen Konzept Hamburg 2020“ wird der jetzt als Gewerbe überplante Bereich dem „ländlichen Raum“ zugeordnet (Abb.1). „Die 14.400 ha landwirtschaftliche Nutzfläche der in Hamburg ansässigen Betriebe sind die entscheidende Ressource, die es zur Absicherung der wirtschaftlichen Zukunft der Agrarbetriebe zu erhalten gilt“, heißt es auf S.6. Im Kap. 2 „Agrarwirtschaftliche Flächen“ wird ferner ausgeführt: „ Es liegt im gesamtwirtschaftlichen Interesse, dass die knappen Agrarflächen Hamburgs möglichst sparsam und effizient verwaltet werden“.</p> <p>Im Hinblick auf diese Zielsetzungen des Senats muss man erwarten, dass seitens der Wirtschaft auch darauf Rücksicht genommen wird. Wenn aber in den Plan-Unterlagen zum B-Plan Rahlstedt 131 nicht einmal offengelegt wird, welche Folgen die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Bauland für die landwirtschaftlichen Betriebe haben und wie die Entwicklung weitergehen könnte, sind Zweifel an der Ernsthaftigkeit der oben genannten agrarpolitischen Zielsetzung erlaubt.</p> <p>Jeder Eingriff zieht Ausgleichserfordernisse nach sich, die bei der Planung des Eingriffes von vornherein einbezogen werden müssen.</p> <p>Diese können zu Nutzungsveränderungen landwirtschaftlicher Flächen führen, die den Ertrag mindern. Auch deren Auswirkungen sind vom Investor von vornherein</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bauungsplan-Entwurf wird eindeutig dargelegt, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Teile des geplanten Gewerbegebietes dauerhaft städtebaulich überprägt werden und die Flächen damit aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.</p> <p>Bei der Abwägung zur Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurde die Verfügbarkeit der Fläche mit betrachtet. Nur wenn die Fläche für beispielweise eine Umwandlung in extensives Grünland auch zur Verfügung steht, kann sie für entsprechend Ausgleichszwecke genutzt werden. So wurden die bisher intensiver genutzten landwirtschaftlichen Flächen östlich des Kösterrodenwegs (Flurstücke 132 und 133) erst für Ausgleichszwecke herangezogen, als nach umfangreichen Recherchen alternative Ausgleichsflächen im Umfeld zum Plangebiet nachweislich nicht zur Verfügung standen. Dabei wurde die Inanspruchnahme dieser zu den agrarstrukturellen Kernflächen in diesem Bereich zählenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vor dem Hintergrund entschieden, dass benachbart, westlich des Kösterrodenweg eine relativ große, zusammenhängende Ackerfläche auch weiterhin für eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Zielsetzungen des Agrarpolitischen Konzeptes wurden somit angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die für die Umsetzung des Gewerbegebietes erforderlichen Flächen waren zuletzt durch die Planungsbegünstigte nur befristet verpachtet.</p> <p>Der Verlust von Pachtflächen durch reguläre Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Pachtlaufzeit gehört zum unvermeidbaren unternehmerischen Risiko eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Falle einer Existenzgefährdung, besteht gemäß</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	mit abzu prüfen, wenn es um die Frage des Flächenbedarfes geht, denn der Ausgleich ist zwingend Teil der Eingriffsregelung.	§ 595 BGB ein entsprechendes Klagerecht der betroffenen Betriebe gegen die Verpächterin. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurden keine entsprechenden Einwände im Planverfahren geltend gemacht. Aus rechtlichen Gründen sind dazu auch nur die subjektiv Betroffenen berechtigt.
1	Am Schwartenreeten, Stapelfeld, 20.08.2018	
1.0	<p>wir zeigen an, dass uns [...], Am Schwartenreeten [...], 22145 Stapelfeld, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Am Schwartenreeten in 22145 Stapelfeld. Das Grundstück unserer Mandanten liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet des Bebauungsplanes Rahlstedt 131. Namens und im Auftrage unserer Mandanten geben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 sind rechtswidrig, sofern dieser in Kraft treten würde. Dies ergibt sich aus folgendem:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Bezirksamt hält sich wie nachfolgend dargelegt bei der Aufstellung des Bebauungsplans an die gesetzlichen Vorgaben des BauGB.</p> <p>Das Grundstück der Mandanten liegt etwa 300 m östlich des geplanten Gewerbegebietes in der Gemeinde Stapelfeld.</p>
1.1	<p>I. Öffentliche Auslegung</p> <p>Die Öffentliche Auslegung erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. In der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger am 29.06.2018 wird die Art und Weise der Öffentlichen Auslegung des Bebauungs-Entwurfs Rahlstedt 131 angekündigt. Ort und Dauer der Auslegung sind zutreffend im Amtlichen Anzeiger Nr. 52 angegeben. Die Anforderungen an die Auslegung, die insbesondere durch das EAG Bau vom 25.06.2014 gestellt werden, werden vorliegend nicht erfüllt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer grundlegenden Entscheidung vom 18.07.2013 (Az.: 4 CN 3.12, BauR 2013, 5. 1803) klargestellt, welche Anforderungen an die Öffentliche Auslegung zu stellen sind. In der Entscheidung vom 11.09.2014 hat das Bundesverwaltungsgericht den Entscheidungsmaßstab weiter konkretisiert (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2014, Az.: 4 CN 1.14, BauR 2014, 5. 446).</p> <p>Danach müssen die Gemeinden und Städte die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenfassen und diese Themenblöcke in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig darstellen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich dabei sogar auch auf solche Arten verfügbarer Informationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, aber nach Auffassung der Gemeinde oder Stadt nicht wesentlich sind. Der bloße Hinweis auf umweltrechtliche Belange genügt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht. Eine Gliederung nach Themenblöcken, wie es das Bundesverwaltungsgericht verlangt, ist vorliegend nicht geschehen (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Entscheidung vom 18.07.2013, Az.: 4 CN 3.12, BauR 2013, 5. 1803; BVerwG, Urteil vom 11.09.2014, Az.: 4 CN 1.14, BauR 2015, 5. 446).</p> <p>Im Amtlichen Anzeiger Nr. 52 wird lediglich darauf hingewiesen, welche Bestandteile und umweltrelevante Informationen ausgelegt werden sollen. Eine Gliederung nach entsprechenden Themenkomplexen ist nicht erfolgt. Damit genügt die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu den Bauleitplänen vollständig erfüllt. Die Entwürfe der Bauleitpläne wurde zusammen mit den Begründungen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, zu dem Zeitpunkt im Verfahren bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen - in diesem Fall vom 09.07.2018 bis 20.08.2018, also für die Dauer von 43 Tagen – öffentlich ausgelegt.</p> <p>Auch die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger Nr. 52 erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). So wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 auch aufgeführt, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen.</p> <p>Den vorliegenden umweltrelevanten Informationen und Fachgutachten wie auch den umweltrelevanten Stellungnahmen wurden die jeweils betroffenen Schutzgüter als Schlagworte zugeordnet. Jedem am Gemeindeleben interessierten, aufgeschlossenen und mündigen Bürger wurde damit ermöglicht, über diese Schlagworte nachzuvollziehen, auf welches Thema sich die umweltbezogenen Informationen beziehen.</p> <p>Da die Bekanntmachung neben der Informationsfunktion auch eine Anstoßwirkung wahrnehmen muss, hat man sich gegen eine Gliederung der umweltrelevanten Informationen u.ä. nach Themenblöcken entschieden. Dieses hätte bedeutet, dass Fachgutachten wie auch Stellungnahmen, die sich mit mehr als einem Schutzgut befassen, mehrfach zu nennen gewesen wären. Eine solche Auflistung mit entsprechenden Mehrfachnennungen würde wesentlich unübersichtlicher ausfallen, als die gewählte Form der Bekanntmachung. Damit würde die unabdingbar erforderliche Anstoßwirkung der Bekanntmachung für die Öffentlichkeit verfehlt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>öffentliche Bekanntmachung nicht den Mindestanforderungen, da der Begriff der Stellungnahme im Sinne des Gesetzes weit zu fassen ist. Nicht nur behördliche Einwendungen, sondern sogar Stellungnahmen von Verbänden und sogar Privaten müssen mit ausgelegt werden (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: VGH Mannheim, Urteil vom 12.10.2010, Az.: 3 5 1873/09; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 3 Rn. 35</i>).</p> <p>In dem Amtlichen Anzeiger wird zwar auch auf Stellungnahme von Verbänden, z. B. des BUND verwiesen. Weitere Stellungnahmen, die von Privaten abgegeben wurden, liegen vor, wurden jedoch in der öffentlichen Bekanntmachung nicht einmal erwähnt.</p> <p>Deswegen wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Zweck des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch die ungenügenden Hinweise im Amtlichen Anzeiger Nr. 52 ausgehebelt. Entscheidend ist nämlich, ob der veröffentlichte Text gerade hinsichtlich der Umweltinformationen seine Anstoßfunktion für jedermann gerecht werden kann, sachgerechte Stellungnahmen zu ermöglichen. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat klargestellt, dass die Bekanntmachung auch bei dem nicht Interessierten zu den Umweltthemen „Appetit wecken“ soll (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: 1 MN 180/15</i>).</p> <p>Ein derartiger Verfahrensfehler wäre nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HS 2 Alt. 2 BauGB beachtlich und würde zur vollumfänglichen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Az.: 8 5 1337/10; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28.05.2009, Az.: 2 A 13.08; VGH München, Beschluss vom 18.06.2010, Az.: 1 ME 09.3166</i>).</p>	<p>Bei den ausgelegten umweltrelevanten Stellungnahmen waren die Stellungnahmen von Naturschutzverbänden im Amtlichen Anzeiger (siehe Nummer 52, S. 1461) entsprechend aufgeführt. Umweltrelevanten Stellungnahmen von Bürgern lagen zur öffentlichen Auslegung nicht vor.</p> <p>Ein Verfahrensfehler liegt aus Sicht des Plangebers somit nicht vor.</p>
1.2	<p>II. Städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan Rahlstedt 131 ist städtebaulich nicht erforderlich. Dem Kriterium der städtebaulichen Erforderlichkeit kommt in der gemeindlichen Bauleitplanung dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlichen zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 10.09.2014, Az.: 4 CN 8.14, ZfBR 2016, S. 44</i>). Selbst wenn die Gemeinde bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei ist, darf ein Bebauungsplanverfahren nicht dazu dienen, allein private Interessen eines Bauherrn zu befriedigen (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 13.09.2012, Az.: 2 D 38/11.NE, BauR 2013, S. 1408; OVG Koblenz, Urteil vom 09.11.2005, Az.: 8 C 10964/05.OVG; OVG Koblenz, Beschluss vom 01.08.2016, Az.: 8 E 10637/16</i>).</p> <p>Vorliegend sollen die bisherig landwirtschaftlich genutzten Flächen des Herrn [...] durch das zu schaffende Planrecht in ihrem Wert beträchtlich gesteigert werden. Der einzige Profiteur dieses Bebauungsplanverfahrens wäre daher der Grundstückseigentümer [...]. Eine derartige Bevorzugung der privaten Interessen eines Investors ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwal-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans</u></p> <p>Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen auch vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahlen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg sowie der Metropolregion gefördert werden.</p> <p>Dabei verteilt sich der rechnerische Gewerbeflächenbedarf gemäß der im Jahr 2010 aufgestellten „Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)“ zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teile der Metropolregion, der größten Flächenbedarf entstehe danach in Hamburg selbst mit etwa 335 ha bis 2025.</p> <p>Bis 2012 konnte die bei der damaligen HWF (Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH) aufgelaufene Nachfrage nach städtischen Grundstücken in Hamburg zumeist durch ein entsprechendes Flächenangebot bedient werden. Seit 2013 übersteigt die Nachfrage das Flächenangebot. Auch bei privaten Gewerbegrundstücken verknappt sich das Angebot massiv. Jedoch lassen sich auch viele private Flächen wegen überhöhter Kaufpreiserwartungen nicht umsetzen. So ist weiterhin erforderlich, dass man insbesondere im Kern der Metropolregion durch Entwicklung neuer Gewerbeflächen angebotsfähig bleibt, um Unternehmen mög-</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>tungsgerichtes städtebaulich nicht erforderlich (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, Az.: 4 C 8.70; BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az.: 4 C 48.86; BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15.99; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, Az.: 4 BN 8.90). Denn durch die Vorgaben des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bauleitplanung eine strikt bindende Schranke gesetzt, die einigermaßen offensichtliche Missgriffe, wie z.B. das Fördern alleiniger privater Interessen, hier des Herrn [...], ausschließt (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.05.2016, Az.: 1 MN 180/15; BVerwG, Urteil vom 10.09.2015, Az.: 4 CN 8.14, ZfBR 2016, S. 44).</p> <p>Die Begründung zur Planrechtfertigung auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 rechtfertigt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Wörtlich heißt es auf Seite 3 wie folgt:</p> <p><i>„Für den Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek an der Grenze zur Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Festsetzung von neuen Gewerbegebieten sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefordert werden.</i></p> <p><i>Der Nordosten Hamburgs und das angrenzende Gebiet des Kreises Stormarn beiderseits der Bundesautobahn (BAB) A 1 bilden einen attraktiven und sehr dynamischen Wirtschaftsraum, in dem seit Jahren Gewerbeflächen nachgefragt werden. Anders als der Kreis Stormarn, der seit Jahren eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik, insbesondere in unmittelbarer Nähe der BAB A 1 betreibt, können angrenzend im Bezirk Wandsbek kaum neue Gewerbeflächen angeboten werden. Hier existieren mittel bis langfristig nur noch geringe Gewerbeflächenpotenziale, die zumeist kleinteilig strukturiert sind ... "</i></p> <p>Damit wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 vorgegeben, dass es im Gebiet des Bezirksamtes Wandsbek und in Nachbarschaft zum Plangebiet angeblich keine ausreichenden Gewerbeflächenpotenziale gibt. Dies ist nachweislich falsch. In der Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet befindet sich die Gewerbefläche Höltigbaum. In diesem Gewerbegebiet gibt es viele Freiflächen, die seit langem nicht genutzt werden. Insofern ist das Gewerbeflächenpotenzial in Wandsbek nicht erschöpft. Auch für den mittel-bzw. langfristigen Markt werden die neuen Gewerbeflächen im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht benötigt. Daher entfällt bereits die städtebauliche Erforderlichkeit.</p>	<p>lichst wohnortnah innerhalb Hamburgs zu halten oder neu anzusiedeln.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auf Seite 3 ausgeführt, können im Bezirk Wandsbek kaum neue Gewerbeflächen angeboten werden. Die mittel- und langfristig nur noch geringe Gewerbeflächenpotenziale sind zudem meist eher kleinteilig strukturiert. Die bestehenden Gewerbegebiete sind größtenteils vielfältig belegt und nicht erweiterbar. Die Anzahl an derzeit verfügbaren städtischen Flächen, deren Vergabe unter Maßgaben der Wirtschaftsförderung steuerbar wäre, ist gering. Im Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk Wandsbek aus dem Jahr 2012 wurden noch 19,4 ha kurz- bis mittelfristig (bis max. 2015) verfügbare unbebaute Gewerbe- und Industriefläche bilanziert. Auf Basis der Bestandserhebung im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes in 2018 ist dieses Angebot seither auf rd. 15,5 ha zurückgegangen.</p> <p>Auch wenn das Augenmerk in Hamburg verstärkt auf Bestandsentwicklung und Wiedernutzung gewerblicher Bauflächen ausgerichtet ist, ist es dennoch erforderlich, in diesem Stadtraum durch Entwicklung neuer Gewerbeflächen angebotsfähig zu bleiben, um Unternehmen in der Freien und Hansestadt zu halten oder neu anzusiedeln. Hierfür ist die Schaffung entsprechenden Planrechts zwingend erforderlich.</p> <p>Die Gewerbeflächennachfrage im Bezirk Wandsbek wird überwiegend von kleinflächigen Anfragen geprägt. Diese entstehen sehr häufig aus Betriebsvergrößerungen von Unternehmen, die sich bereits im Bezirk befinden. Von den zwischen 2014 und 2017 verkauften Flächen lagen rd. 28 % der Flächen am Standort Merkurpark/ Neuer Höltigbaum. Hier spiegelt sich der anhaltende Trend für gewisse, meist flächenintensive Marktsegmente zu verkehrsgünstigen Standorten wieder. Die Lagequalität ist im Regelfall die wichtigste Anforderung an ein Gewerbegrundstück im Bezirk. Daneben werden kompakt geschnittene Grundstücke sowie Flächen mit möglichst geringen Nutzungseinschränkungen bauplanungs- und emissionsrechtlicher Art bevorzugt. Dieser Nachfrage kann durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen an diesem Standort durch den Bebauungsplan Rahlstedt 131 entsprechend begegnet werden. Die Schaffung nachfragerechter Gewerbegrundstücke bestätigt ebenfalls die Erforderlichkeit der Planung.</p> <p>Entgegen der Aussage in der Stellungnahme, es gebe beispielsweise im Gewerbegebiet Höltigbaum viele nicht genutzt Freiflächen, hat der Senat im Rahmen einer kleinen schriftlichen Anfrage (Drs. 21/5431) am 05.08.2016 darüber Auskunft gegeben, dass zusammen mit dem Gewerbegebiet Merkurpark von insgesamt 55 ha (brutto) lediglich 0,8 ha am 01.01.2016 verfügbar waren, von denen 0,7 ha bereits disponiert bzw. reserviert waren. Im direkt angrenzenden Gewerbegebiet Merkurpark sind keine Flächen mehr frei verfügbar. Die hier noch bestehenden freien Gewerbegrundstücke haben sich die anliegenden Betriebe bereits als Erweiterungsflächen gesichert.</p> <p>Das mit den Bebauungsplänen Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 geplante länderübergreifende Gewerbegebiet stellt gemäß der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes einen wichtigen Baustein dar, die Lücke im Gewerbeflächenangebot</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>im Bezirk Wandsbek zu schließen und dabei die interkommunale Kooperation bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen zu intensivieren. Daher ist zur Stärkung der wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk, in der Stadt und der Metropolregion die Aufstellung des Bebauungsplan Rahlstedt 131 erforderlich.</p> <p><u>Zur Rolle der Planungsbegünstigten</u></p> <p>Dass die Flächen für das geplante Gewerbegebiet im Eigentum eines Grundeigentümers, der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG liegen, ist für die Erforderlichkeit der Planung, die sich aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation ergibt, nicht ausschlaggebend.</p> <p>Dem Bebauungsplanverfahren war ein mehrjähriger, interdisziplinärer und interkommunaler Gutachtenprozess vorausgegangen. Als Ergebnis wurde 2015 das Gutachten „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ vorgelegt, das unter anderem Vorschläge zur Neuentwicklung von Gewerbeflächen im Plangebiet enthält. Der private Grunderwerb erfolgt unabhängig davon. Ein Grunderwerb durch die FHH war zur Umsetzung des Planungsziels nicht erforderlich.</p> <p>Zur Wahrung öffentlicher Interessen wurden im weiteren Verfahren mit der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG ein städtebaulich Vertrag sowie ein öffentlicher Vertrag zur Erschließung geschlossen, in denen sich die Gesellschaft zur Übernahme aller Planungs- und Baukosten sowie der kosten- und lastenfreien Übergabe der fertiggestellten Verkehrsflächen an die FHH verpflichtet. Außerdem verpflichtet sich diese, bis zu einem bestimmten Zeitpunkt den überwiegenden Teil der Gewerbegrundstücke an Unternehmen vermarktet zu haben.</p> <p>Dadurch wird insgesamt das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Planung, zur Förderung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bedient und somit der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 8. a) und c) BauGB entsprochen. Eine Förderung alleiniger privater Interessen liegt somit hier nicht vor.</p>
1.3	<p>III. Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 ist unter Abwägungsgesichtspunkten zu beanstanden. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.10.2015, Az.: 1 KN 66/14</i>). Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 13.12.2012, Az.: 4 CN 2.11, DVBl. 2013, S. 507; BVerwG, Urteil vom 09.04.2008, Az.: 4 CN 1.07</i>).</p> <p>Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Bebauungsplan ist immer dann unwirksam, wenn Im Zeitpunkt der Beschluss-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ist die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung dient gerade dem Ziel, private Belange, die dem Plangeber aus eigenen Ermittlungen (Bestandsaufnahmen, gutachterliche Stellungnahmen u.ä.) ggf. noch nicht vorliegen, zu erfassen. So werden die Stellungnahmen Teil des Abwägungsmaterials. Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende, ordnungsgemäße Abwägung. Dabei werden die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und der Schaffung von Arbeitsplätzen durch verfolgte Planung höher gewichtet, als der Belang des Erhalts der Kulturlandschaft und ihre Nutzung durch Landwirtschaft und die Naherholung.</p> <p>Der Grundsatz der Lastengleichheit wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht verletzt, da durch ihn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Benachbarten</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>fassung keine ordnungsgemäße Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durchgeführt wurde und diese offensichtlich auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist.</p> <p>Der Begriff „Belange“ ist in diesem Sinne weit auszulegen. Er umfasst alle Interessen, die in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sind, insofern bodenrechtlichen Bezug haben. Hierzu gehören alle erkennbaren privaten Interessen der Planbetroffenen (vgl. Rothe/Müller, Die Aufstellung von Bauleitplänen, Rn. 435). Welchen Aufwand die Gemeinde, bzw. die Antragsgegnerin dabei betreiben muss, ergibt sich im Einzelfall aus den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung der zu berücksichtigenden Belange.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist der Grundsatz der Lastengleichheit insbesondere zu beachten, da hauptsächlich Eigentümer [...] von der Wertsteigerung seiner Grundstücke profitieren soll, während die anderen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke die Nachteile (Immissionen) tragen sollen. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatte in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass der Grundsatz der Lastengleichheit es beinhaltet, dass derjenige, der durch einen Plan begünstigt wird, nach Möglichkeit auch die planbedingten Nachteile tragen soll (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.08.2013, Az.: 1 KN 238/10, NordÖR 2013, S. 544; OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2005, Az.: 1 KN 335/03; OVG Lüneburg, Urteil vom 17.11.2005, Az.: 1 KN 127/04; OVG Lüneburg, Urteil vom 20.04.2009, Az.: 1 KN 9/06). Das wäre hier nicht der Fall.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen weitere Abwägungsgrundsätze, Denn das Abwägungsgebot beinhaltet, dass eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und dass die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird. Zudem muss der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen werden, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 05.07.1994, BVerwGE 45, S. 309; OVG Hamburg, Beschluss vom 12.02.2010, Az.: 2 ES 2/09.N; OVG Hamburg, Urteil vom 27.04.2005, Az.: 2 E 9/99.N).</p>	<p>Grundstücke ausgehen. So wird die Lärmbelastung der Grundstücke an der Alten Landstraße durch eine aktive Lärmschutzwand gemindert. Dort wo diese Lärmschutzwand nicht ausreicht, sind passive Lärmschutzmaßnahmen oder finanzieller Ausgleich vorgesehen. Auf den anderen Grundstücken entsteht durch das Gewerbegebiet keine erhöhte Lärmbelastung, die die Immissionsgrenzwerte oder Immissionsrichtwerte übersteigt. Geruchsbelästigende Betriebe sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.</p> <p>Dieser Abwägungsvorgang entsprechend der Vorgaben des BauGB führt nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans</p>
1.4	<p>1. Schutzgut Tiere</p> <p>Die Freie und Hansestadt Hamburg erkennt in diesem Bebauungsplanverfahren offensichtlich nicht, dass gravierende Eingriffe in streng geschützte Tierarten stattfinden werden. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf heißt es auf Seite 35 lapidar wie folgt:</p> <p><i>„Die Ergebnisse der untersuchten Tiergruppen im Zusammenhang mit den ausgewerteten Daten aus dem Artenkataster und den vorhanden vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Habitatstrukturen lassen nicht auf einen überdurchschnittlich hohen faunistischen Wert des Plangebietes schließen. Die vorkommenden und potenziell zu erwartenden Tierarten sind im Allgemeinen weit verbreitet und entsprechen dem typischen Bestand der durch Knicks gegliederten</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 0.1.2 und 0.1.3</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p><i>Agrarlandschaft.</i> "</p> <p>Dabei verkennt die Freie und Hansestadt Hamburg vollumfänglich, dass bei Umsetzung des Gewerbegebiets im Plangebiet eine Vernichtung der Habitatstrukturen streng geschützter Tierarten erfolgen wird.</p>	
<p>1.5</p>	<p>a) Haselmaus</p> <p>Völlig zu Recht wird in der Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 auf Seite 33 darauf hingewiesen, dass es sich bei der Haselmaus um eine streng geschützte Art handelt, die im Hamburger Raum nur noch äußerst selten anzutreffen ist. Die Haselmaus ist im Plangebiet heimisch. Hierauf wurde bereits seitens des BUND hingewiesen. Unseren Mandanten ist bekannt, dass die Haselmaus ihr Habitat im Plangebiet hat. Aus der Stellungnahme der Dipl.-Biologin Nora Wuttke vom 09.01.2017 geht aus den Nachweisen (Abb. 2: Verbreitungssituation der Haselmaus in Schleswig-Holstein, Stand: 2015) hervor, dass unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Nachweise der Haselmaus in den Jahren 2001 bis 2015 geführt wurden. Die weitere Bestandserfassung im Rahmen dieser Stellungnahme genügt keinerlei gesetzlichen Anforderungen. Die mit Methode der Bestandserfassung einer streng geschützten Art, wie der der Haselmaus ist zwar nicht normativ festgelegt. Damit hängt sie maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalls ab (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 06.04.2017, Az.: 4 A 16.16; BVerwG, Urteil vom 28.04.2016, Az.: 9 A 9.15; BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07).</p> <p>Die vorliegende Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse mag ggf. noch interessengerecht durchgeführt worden sein. Die Bestandserfassung vor Ort entspricht nicht wissenschaftlichen Anforderungen, die - unter Berücksichtigung der Rechtsprechung - angezeigt wären (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH Mannheim, Urteil vom 18.04.2018, Az.: 5 S 2105/15).</p> <p>Vorliegend weist die Verfasserin der Stellungnahme darauf hin, dass gerade im Osten Hamburgs der Nachweis der Haselmaus im Jahre 2016 gelungen ist und dass im Naturschutzgebiet Höltigbaum, als auch südlich des Plangebietes Rahlstedt 131 im Jahre 2012 Nachweise der Haselmaus erbracht wurden. Unmittelbar südlich des Plangebietes lag im Jahre 2012 ein Habitat. Vor diesem Hintergrund hätten umfangreiche Bestandsermittlungen stattfinden müssen. Vorliegend wurde die Bestandsermittlung im Rahmen von Ortserfassungen sehr oberflächlich durchgeführt. Die Verfasserin der Stellungnahme gibt selbst zu, dass die Bedingungen zum Zeitpunkt der Erfassung etwaiger Populationen nicht „optimal“ waren. Wörtlich heißt es auf Seite 8 der schriftlichen Stellungnahme zur Erfassung der Haselmaus wie folgt:</p> <p><i>„Allerdings waren zum Zeitpunkt der Übersichtsbegehung im Februar 2016 nicht alle Knicks auf gesamter Länge erreichbar, da das Gebiet durch Starkregen teilweise überschwemmt war. Weiterhin ist zu bedenken, dass durch Witterungseinflüsse (insbesondere starke Stürme im Herbst/Winter 2015/16) möglicherweise Nester zerstört oder stark beschädigt worden sein können. Die Suche nach Fraßspuren an Haselnüssen ergab keine Haselnüsse mit Fraßspuren der Haselmaus.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Kritik an der Methode der Bestandserfassung verkennt die Zweistufigkeit der Untersuchungen zur Haselmaus:</p> <p>In einer 1. Stufe erfolgte eine Potenzialanalyse, um die Wahrscheinlichkeit eines Haselmausvorkommens im Plangebiet einzuschätzen. Dazu erfolgten im Februar 2016 eine Übersichtsbegehung der Knickstrukturen, Absuche der Knicks nach Freinestern und Analyse von Haselnüssen auf Fraßspuren zur Untersuchung der potenziellen Habitateignung für die Haselmaus. Es ist zutreffend und auch so dokumentiert, dass es bei der Zugänglichkeit der Knicks witterungsbedingte Einschränkungen gab. Dies betrifft nur die 1. Stufe der Untersuchung. Auf der Grundlage der Erkenntnisse zur guten Habitateignung und der erfragten bekannten Haselmausnachweise in der Umgebung wurde von der Gutachterin der Schluss gezogen, dass ein Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurde die Empfehlung zur gezielten Erfassung der Haselmaus mit Hilfe spezieller Nisthilfen dringend empfohlen (vgl. Wuttke, 29.2.2016).</p> <p>In der 2. Stufe der Haselmauserfassung wurde genau diese Erfassung der Haselmaus durch die Gutachterin Wuttke nach aktuellen Methodenstandards im Zeitraum April bis November 2016 durchgeführt (Wuttke, 9.1.2017). Bei der Verteilung der sog. Nesttubes in den Knicks im Gebiet und den durchgeführten Kontrollgängen gab es keine Einschränkungen. Hier handelte es sich nicht um äußerst ungünstige Bedingungen.</p> <p>Der Vorwurf der Oberflächlichkeit der Haselmaus-Untersuchung ist insofern nicht zutreffend.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p><i>Während der Kontrollen der Nesttubes wurde ebenfalls auf Freinester geachtet, die Suche blieb aber auch hier erfolglos. ...“</i></p> <p>Eine derartige Bestandserfassung entspricht keineswegs den Anforderungen der Rechtsprechung, die an Bestandserfassung zur Haselmaus gestellt werden. Die einzelnen Knicks hätten detailliert abgesucht werden müssen (vgl. in diesem Zusammenhang: beispielsweise VGH Mannheim, Urteil vom 18.04.2018, Az.: 5 S 2105/15). Zumal die Gutachterin zuvor festgestellt hat, dass das Habitat hervorragend für die Haselmaus geeignet ist. Wörtlich sagt die Gutachterin folgendes (Seite 7 des Gutachtens):</p> <p><i>„Das Gebiet verfügt über einen guten Biotopverbund aus Knicks und Feldgehölzen und liegt in der Nähe bekannter Haselmausvorkommen (s. o.). Die Habitatqualität wurde für beide Teilflächen als gut für die Haselmaus eingestuft. Einige Knicks weisen aufgrund von sehr dichter Struktur (z. B. Brombeergestrüpp), guter Vernetzung, hoher pflanzlicher Artenvielfalt und ausreichender Größe sogar eine besonders gute Eignung als Haselmauslebensraum auf (Abb. 6 und Abb. 7) ... “</i></p> <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Des Weiteren ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</p> <p>Sollte das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 umgesetzt werden, würde voraussichtlich nicht nur die Haselmaus getötet werden (z. B. während der Baumaßnahmen), sondern deren Habitat vollumfänglich zerstört werden. Diese Eingriffe sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes scheitert bereits aufgrund der Tatsache der Zerstörung des Habitats der Haselmaus, bzw. der Tötung oder Verletzung einzelner Tiere.</p> <p>Die Freie und Hansestadt Hamburg hat offensichtlich erkannt, dass genaue Bestandserfassungen den Bebauungsplan zu Fall gebracht hätten, anderenfalls lässt sich nicht erklären, dass die Bestandserfassung zu Zeitpunkten erfolgt ist, in denen die Bedingungen äußerst ungünstig waren. Hierauf wird in der Stellungnahme zur Erfassung der Haselmaus vom 09.01.2017 sogar hingewiesen.</p>	
1.6	<p>b) Fledermäuse</p> <p>Für die Erfassung von Fledermäusen sind inzwischen zahlreiche einschlägige Arbeitshilfen und Leitfäden erarbeitet worden, die Standardmethoden der Be-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Erfassungsmethoden sind bei Reimers (Januar 2017) in Kap. 4 beschrieben.</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>standserfassung vorsehen (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 28.04.2016, Az.: 9 A 9.15; BVerwG, Urteil vom 10.11.2016, Az.: 9 A 18.15). In sämtlichen einschlägigen Arbeitshilfen und Leitfäden ist als Standardmethode zur Bestandserfassung von Fledermäusen ein Methodenmix aus Habitatanalyse, Geländeuntersuchungen unter Einsatz von Detektoren, Horchboxen, Netzfängen etc. vorgesehen (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 06.11.2013, Az.: 9 A 14.12). Zudem muss als grundsätzlicher fachlicher Standard für jede Begehung das Datum, Beginn und Ende der Begehung sowie die Witterungsbedingungen dokumentiert werden. Dies ist vorliegend innerhalb der Stellungnahme des Dipl.-Biologen Holger Reimers vom Januar 2017 nicht erfolgt. Dort ist auf Seite 7 in Tabelle 1 lediglich das Datum vermerkt worden und ausführliche Witterungsdetails sind ebenfalls nicht erwähnt, z. B. Niederschläge etc.</p> <p>Auf Seite 9 dieser Stellungnahme wurde das Untersuchungsgebiet dargestellt. Anhand der Abb. 2 wird nicht deutlich, inwiefern das gesamte Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 berücksichtigt wurde. Offensichtlich ist nicht der gesamte geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Allein hierin ist ein Fehler der Bestandsermittlung zu sehen. Das Gebiet hätte ausgedehnt werden müssen.</p> <p>Außerdem hätte bei der Größe des Untersuchungsgebietes eine stationäre, ganznächtlige Erfassung der Fledermäuse erfolgen müssen. Vorliegend sind offensichtlich nur Bestandserfassungen in den Morgen- und Abendstunden erfolgt. Dies genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht an die Erfassung eines Fledermausbestandes stellt. Insofern hätte der Gutachter seine Aussagen auch konkretisieren müssen. Der Dipl.-Biologe, Herr Reimers erklärt in seinem Gutachten selbst, dass Fledermäuse teilweise nur sehr kurz zu beobachten waren, bevor sie aus dem Erfassungsbereich des Bearbeiters verschwanden. Hieraus zog der Verfasser den Rückschluss, dass es sich lediglich um Fledermäuse auf Transferflügen handle (Seite 17 der Stellungnahme). Eine derartige Schlussfolgerung ist nicht zulässig.</p> <p>Wären ordnungsgemäße Untersuchungsmethoden angewandt worden, hätte der Verfasser feststellen müssen, dass es sich um Fledermäuse handelt, die im zukünftigen Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 wohnen. Alle Fledermausarten, die im Plangebiet angetroffen wurden, sind als streng zu schützende Tierarten erfasst. Eine Art steht auf der Roten Liste Deutschlands in der Kategorie V. Vor diesem Hintergrund hätten wesentlich umfangreichere Untersuchungen stattfinden müssen.</p>	<p>Die drei zitierten Urteile nehmen Bezug zu Entscheidungen des BVerwG zu Verkehrsprojekten. Sowohl bei Planungen zu Verkehrswegen als auch z. B. zu Windenergieanlagen ergeben sich andere Konflikte zu Fledermaushabitaten und direkten Gefährdungen von Individuen als im Rahmen eines Bauvorhabens/Bauleitplans. Es gibt daher auch unterschiedliche Regelwerke, die unterschiedliche Anforderungen des Leistungsumfanges entsprechender Kartierungen definieren, die jeweiligen Regelwerke sind allerdings nicht auf andere Vorhaben übertragbar.</p> <p>Die angewendete Erfassungsmethodik richtet sich nach den „Hinweisen zum Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung“ der Freien und Hansestadt Hamburg in der gültigen Fassung vom 01. November 2014. Hier werden zur Erfassung der Wochenstuben und Jagdgebiete mindestens vier nächtliche Begehungen gefordert, davon zwei in den frühen Morgenstunden sowie eine weitere nächtliche Begehung zur Erfassung von Balzquartieren. Durchgeführt wurden insgesamt sieben Begehungen, fünf in der ersten Nachthälfte, und zwei in den frühen Morgenstunden der zweiten Nachthälfte. Eine Nachthälfte abends plus eine Nachthälfte morgens ergibt in der Summe eine ganze Nacht. Die Aufteilung in zwei Nachthälften erfolgt, da nicht immer gewährleistet ist, dass die Witterungsverhältnisse die Begehungen in einer Nacht möglich machen, manchmal muss die Begehung in der zweiten Nachthälfte aufgrund von aufkommenden Regen, Gewitter oder starkem Wind verschoben werden, da die Tiere sich dann oft früher in die Quartiere zurückziehen und eine morgendliche Begehung dann keinen Sinn mehr macht.</p> <p>In Anlage 3 der Hinweise der Stadt Hamburg wird ferner ausgeführt, dass es ggf. erforderlich werden kann, mit automatischen Erfassungsgeräten, Netzfängen oder Telemetrie zu arbeiten. Diese Methoden werden auch vom Gutachter Reimers eingesetzt, wenn bei der Kartierung Voraussetzungen gegeben sind, die diese notwendig machen. Das wäre z.B. in Waldgebieten der Fall, wo mit mehreren Arten der Gattung „Myotis“ zu rechnen ist, die mittels Detektor häufig nicht bestimmbar sind und daher zur Bestimmung oder zur Feststellung des Reproduktionsstatus Individuen gefangen werden müssen.</p> <p>Der Einsatz ganznächtliger stationärer Erfassungsgeräte ist sinnvoll bei einem notwendigen Vergleich oder zur Überprüfung der Bedeutung von Habitaten wie Flugstraßen oder Jagdgebiete. Da innerhalb des Untersuchungsraumes keine Strukturen ermittelt wurden, die bedeutende Jagdhabitats oder Flugstraßen sein können, ergab sich keine Notwendigkeit eines derartigen Einsatzes.</p> <p>In Tabelle 1 auf Seite 7 sind die Witterungsbedingungen beschrieben. Dass es bei heiterem und wolkenlosem Himmel keine Niederschläge gab, erschließt sich von selbst. Wenn es bei wolkiger oder bedeckter Witterung Niederschläge gegeben hätte, wäre diese seitens des erfahrenen und die Methodenstandards sauber anwendenden Gutachters vermerkt worden.</p> <p>Für die 7 Begehungen ist das Datum jeweils angegeben. Auf Seite 8 ist der jeweilige Erfassungszeitraum (ab Sonnenuntergang in der 1. Nachthälfte und in der 2. Nachthälfte frühmorgens bis etwa zum Sonnenaufgang) angegeben. Dies ist hinreichend für die Beurteilung der Sachgerechtigkeit. Eine genaue Uhrzeit brächte kei-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>nen Erkenntnisgewinn.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet umfasst den Eingriffsbereich der geplanten gewerblichen Entwicklung und orientiert sich an den zu beantwortenden Fragestellungen, ob und inwieweit betroffene Habitatstrukturen durch Fledermäuse genutzt werden. Da in die Flächen südlich Bachstücken nicht eingegriffen wird, sondern vielmehr zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen werden, ist die Beschränkung des Untersuchungsgebietes auf den Eingriffsbereich nicht als Fehler der Bestandsermittlung zu werten.</p> <p>Es wurde versucht, neben der akustischen Identifikation der Art auch das Verhalten der Tiere anhand morphologischer und verhaltensbiologischer Parameter wie Größe, Fluggeschwindigkeit, Flughöhe sowie Jagdverhalten festzustellen. Dies gelingt häufig nicht, da nachts meistens kein Sichtkontakt vorliegt und z. B. die Flugrichtung daher oft nicht festgestellt werden kann.</p> <p>Fledermäuse zeigen als Aktivität im Raum Jagdaktivität, Schwärmen vor dem Quartier, Balzflug und Fliegen ohne bestimmtes Verhalten. Jagdaktivitäten lassen sich erkennen durch einen längeren Aufenthalt im Habitat in der Regel mit häufig auftretenden typischen „Final Buzzes“, die den Fang von Insekten anzeigen. Einen Balzflug begleiten typische Balzlaute. Bei nur kurzen Kontakten mit nur wenigen registrierten Rufen handelt es sich um einen Flug im Raum von A nach B, da sich das Tier offensichtlich nicht länger an dem Beobachtungsstandort des Erfassers aufhält, sondern in den Erfassungsbereich (des Detektors) herein- und wieder herausfliegt. Das Verhalten „Jagd“ liegt dann nicht vor, auch „Schwärmen vor dem Quartier“ kann man ausschließen. Es bleibt ein unbestimmtes Flugverhalten, und da die Tiere verschiedene Teilhabitate wie Quartiere und Jagdhabitate während der Nacht aufsuchen, bleibt als einzige Schlussfolgerung, dass sich das Tier auf einen Transferflug von einem Teilhabitat in ein anderes Teilhabitat befindet. Wie weit diese auseinanderliegen und ob diese Teilhabitate innerhalb oder außerhalb des Plangebietes liegen, kann dabei nicht festgestellt werden.</p> <p>Wenn es Fledermäuse geben würde, die innerhalb des Plangebietes „wohnen“, hätten sich Verhaltensweisen wie Flugrouten, Schwärmen oder insgesamt deutlich höhere Aktivitäten einzelner Arten im Gebiet zeigen müssen. Die festgestellten Baumhöhlen und im Gebiet befindlichen Gebäude wurden im Rahmen der Begehungen kontrolliert, ohne Befund einer Besiedlung. Da Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufsuchen, sind daher darüber hinausgehende Möglichkeiten für ein „Wohnen“ von Fledermäusen im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
1.7	<p>c) Amphibien</p> <p>Die Amphibienpopulationen wurden lediglich an vier Tagen erfasst, und zwar im April und Mai 2016. Hierbei handelt es sich um eine sehr geringe Anzahl an Untersuchungen, die nicht den Anforderungen der Rechtsprechung genügen. Die Erfassung der Frühläicher hätte zudem im März erfolgen müssen, so dass vorliegend eine Untersuchung im April und Mai 2016 nicht ausreichend ist, um alle</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Kartierung der Amphibien siehe Abwägung zu 0.1.5.</p> <p>Der Einwand einer oberflächlichen Erfassung der Amphibien ist insofern nicht zutreffend.</p> <p>Vor dem Hintergrund der nachgewiesenen und potenziellen Amphibienvorkommen</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>streng geschützten Arten der Amphibien erfassen zu können.</p> <p>Zudem geht aus der faunistischen Kartierung (Seite 4 und 15) hervor, dass es durchaus Vorkommen des streng geschützten Moorfrosches gibt. Auf Seite 17 der faunistischen Kartierung heißt es, dass im Zuge der Gewässerbedingungen durchaus Funde von Laich und Larven des Grasfrosches und des Moorfrosches gegeben habe. Zudem wurden tote Tiere vorgefunden, so dass der Nachweis gegeben ist, dass einzelne Individuen von Moorfröschen vorhanden sind, die im Falle eines Planvollzuges des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 getötet werden könnten, bzw. einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt sein könnten. Hierin ist ein gravierender Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu sehen (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Schleswig, Urteil vom 29.06.2016, Az.: 1 KN 16/15).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Erfassung der Amphibien nur oberflächlich erfolgt und genügt nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung stellt. Hierauf hat der BUND in seiner Stellungnahme vom 09.01.2018 bereits zutreffend hingewiesen. Die Ausführungen in dieser Stellungnahme machen wir grundsätzlich zum Gegenstand unserer Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan-Entwurf.</p>	<p>(nicht nur des streng geschützten Moorfroschs) sind in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und in die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und ergänzend in den städtebaulichen Vertrag abgesichert worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absuche im Herbst vor Beseitigung von dem Erlenwald bzw. Sumpf bei Gewässer Nr. 8 auf Amphibien durch einen Sachverständigen, Umsiedlung in die nördlich der Stapelfelder Straße liegenden Gewässer im Merkur Park Nr. 1 – 5 (Lage der Gewässer s. Artenschutzfachbeitrag, LP Jacob 2017) - Abkeschern von Gewässer Nr. 7 auf Teichmolche und andere Amphibien und Umsiedlung in die Gewässer Nr. 1 – 5 im Merkur Park im Herbst vor Beseitigung des Tümpels (Lage der Gewässer s. Artenschutzfachbeitrag, LP Jacob 2017) - Kontrolle der Gewässer 1 – 5 im März/April auf Amphibienbesatz vor der Baufeldräumung südlich der Stapelfelder Straße, bei Vorkommen von Amphibien: Errichtung eines Amphibienschutzzauns entlang der Straße - Errichtung eines Amphibienschutzzaunes im Frühjahr ca. Mai bis Mitte Juni während der Laichzeit östlich von Gewässer Nr. 5 vor der Räumung des Sumpfes bei Gewässer Nr. 9 zum Bau des Kreisels. <p>Auch nach Umsetzung aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen lässt sich ein baubedingtes Tötungsrisiko nicht vollständig vermeiden. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG Urteil vom 14.07.2011, - 9 A12.10, Ortsumgehung Freiberg) ist das Tötungsverbot erfüllt, wenn ein „nicht ganz geringer Teil“ der Tiere unentdeckt im Baufeld verbleibt. Diese Formulierung weist darauf hin, dass eine 100%ige Tötungsvermeidung zum Verneinen des Verbotstatbestandes nicht gefordert wird. Die Anzahl der Tiere, die im Baufeld verbleiben, darf aber lediglich „ganz gering“ sein. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Anzahl der baubedingt getöteten Tiere „nicht ganz gering“ ist, hängt u.a. von dem betroffenen Bestand im Eingriffsgebiet ab und wie stetig sich die Individuen dort aufhalten. Von dem streng geschützten Moorfrosch wurde lediglich ein totes Individuum im Erlen-sumpfwald bei Nr. 8 gefunden. Durch die vorangegangenen Vermeidungsmaßnahmen wird das Restrisiko minimiert, so dass das Zugriffsverbot nicht ausgelöst wird.</p> <p>In dem in der Stellungnahme zitierten Gerichtsurteil OVG Schleswig, Urteil vom 29.06.2016, Az: 1KN 16/15 wurde dieser Sachverhalt bestätigt, indem hier die Einwendungen des dortigen Antragstellers, im Plangebiet könnten Individuen des Moorfrosches gefährdet werden, abgelehnt wurden, da ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für den Moorfrosch durch das Vorhaben nicht ersichtlich sei.</p> <p>Insofern stützt das zitierte Urteil die Ansicht des Einwenders in keiner Weise.</p> <p>Die Signifikanz des Tötungsrisikos ist keine naturwissenschaftlich empirisch zu ermittelnde Schwelle, sondern ein im Einzelfall zu betrachtender Sachverhalt. Gem. Gerichtsurteilen des BVerwG (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.03.2008 – 9 VR 9.07, Urt. v. 12.03.2008 – 9 A 3.06, Urt. v. 09.07.2008 – 9 A14.07, Urt. v. 13.05.2009 – 9 A</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>73.07 ist das Tötungsrisiko in qualitativ deutlicher Weise erhöht,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn die betroffene Art eine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem Projekttyp zeigt, z.B. wenn mehr als 20 % der Todesfälle auf den Vorhabentyp zurückgehen (BVerwG Ur. v. 09.07.2008), • wenn es sich um Tiere handelt, die aufgrund ihrer Verhaltensweisen gerade im Bereich des Vorhabens ungewöhnlich stark betroffen sind, • wenn für die lokalen Populationen maßgebliche Habitate betroffen sind, • wenn sich die besonderen Risiken durch die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht beherrschen lassen, bspw. weil die Wirksamkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen nicht ausreichend belegbar ist (vgl. LÜTTMANN, J., in: Landschaftsarchitekten, Heft 4, 2017, Seite 17). <p>Durch die oben angegebenen Vermeidungsmaßnahmen (Absuche und Umsiedlung möglicher Individuen im Plangebiet, Errichtung von Amphibienschutzzäunen randlich des Baufeldes) und den Sachverhalt, dass das Plangebiet nur eine geringe Eignung für Moorfrösche besitzt (ein Totfund an einem später ausgetrockneten Gewässer) ist davon auszugehen, dass die oben aufgeführten Merkmale nicht erfüllt sind.</p>
1.8	<p>d) Biotopverbund / Knicks, etc.</p> <p>Dies betrifft ebenso die Zerstörungen des Biotopverbundes, der geschützten Knicks nach § 14 HmbNatSchG und § 30 BNatSchG. Durch die Zerstörung der Knicks und die Umsetzung der Gewerbenutzung wird deren Funktionsfähigkeit vollumfänglich zerstört.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Feststellungen auf Seite 37 zur Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131, nicht haltbar. Dort heißt es wörtlich wie folgt:</p> <p><i>„Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass trotz der erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben in die Rahlstedt-Stapelfelder Feldmark durch die Festlegung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Dies betrifft die Tötungsverbote, Störungsverbote und Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG für die relevanten Fledermausarten, die Haselmaus, Amphibien und Brutvögel. ...“</i></p> <p>Diese Einschätzung ist unter Berücksichtigung, dass die Bestandserfassung der Tierwelt nicht zutreffend erfolgt ist, nicht mehr haltbar. Wären die Habitate und die Vorkommen der besonders geschützten Arten zutreffend berücksichtigt worden, hätte man feststellen müssen, dass ein gravierender Verstoß gegen das Abwägungsergebnis vorliegt und das Planvorhaben bereits auf dieser Stufe scheitern muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwander verkennt die Unterscheidung der Eingriffstatbestände in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und den Zugriffsverboten der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.</p> <p>Bei den Eingriffen in Knicks ist zu unterscheiden zwischen den Verlusten und den Beeinträchtigungen. Mit der Beseitigung von Knickabschnitten geht ein Verlust des Lebensraums und aller seiner Funktionen einher. Durch den Erhalt der Knickabschnitte und den Verbleib innerhalb der zukünftigen gewerblichen Flächen werden Funktionsverluste, aber keine vollständige Zerstörung der Funktionsfähigkeit hervorgerufen. Dieser differenzierten Eingriffsschwere wird durch den differenzierten Knickersatz Rechnung getragen: Ersatz im Verhältnis 1:2 bei Verlust und 1:1 bei erheblichen Funktionsbeeinträchtigungen von Knicks.</p> <p>Dieser Sachverhalt und die Begrifflichkeiten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind zu unterscheiden von der artenschutzrechtlichen Prüfung. Für die im betroffenen Landschaftsraum relevanten Arten ist eine Abprüfung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vorgenommen worden.</p> <p>Die dabei zugrunde gelegten Bestandserfassungen der relevanten Tiergruppen sind methodisch sachgerecht und umfassend durchgeführt und dokumentiert. Diese Ergebnisse und die Artenschutzprüfung sind zudem mit der für Artenschutzbelange zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
1.9	<p>e) Überplanung bestehender Ausgleichsflächen</p> <p>Fast das gesamte Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 wurde bereits im geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 105 vom 05.12.1995 als Ausgleichsfläche festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 105 (Seite 34 ff.) wird darauf hingewiesen, dass erhebliche Eingriffe in das Wirkungsggefüge des Bodens, des Grundwassers, des lokalen Klimas, der Tier- und Pflanzenwelt sowie in das Landschaftsbild durch die Umsetzung des Bebauungsplans Rahlstedt 105 erfolgen wird und dass diese Eingriffe durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche kompensiert werden sollen. Nunmehr soll genau diese Fläche zerstört werden und als Gewerbegebiet festgesetzt werden.</p> <p>Hierin ist ein gravierender Widerspruch zu sehen, da die Ausgleichsflächen ohne Ersatz zerstört werden. Eine derartige Vorgehensweise ist unter Berücksichtigung des Abwägungsgrundsatzes des § 1 Abs. 7 BauGB nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage, dass fast das gesamte Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 105 als Ausgleichsfläche festgesetzt worden sei, ist nicht zutreffend.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Rahlstedt 105 umfasste zwar fast alle Flächen des jetzigen Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131. Jedoch waren die größten Flächenanteile als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich auf Teilflächen am östlichen Gebietsrand. Eine korrekte Darstellung der festgesetzten und entfallenden festgesetzten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 findet sich im Plankopf der Pläne des grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131. Die festgesetzten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 sind zudem im Bestandsplan der Biotoptypen durch eine überlagernde Schraffur gekennzeichnet.</p> <p>Die Aussage, dass die Ausgleichsflächen ohne Ersatz zerstört würden, ist ebenfalls nicht zutreffend.</p> <p>Im Übrigen siehe Abwägung zu 0.1.7.</p>
1.10	<p>3. Mangelnde Bestimmtheit</p> <p>In § 2 Nr. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 heißt es zur Zulässigkeit der Nutzungen in dem Gewerbegebiet wörtlich wie folgt:</p> <p><i>„In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie Lackierereien, Brotfabriken, Fleischerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe.“</i></p> <p>Diese Festsetzung ist wegen mangelnder Bestimmtheit rechtswidrig. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt bei bauplanungsrechtlichen Festsetzungen immer eine hinreichende Bestimmtheit (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07).</p> <p>Für bauplanungsrechtliche Festsetzungen besteht ein Typenzwang. Durch den Bebauungsplan bestimmt der Plangeber Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf er gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Solche finden sich beispielsweise in § 9 BauGB sowie in den Vorschriften der in Ergänzung zu § 9 BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung. Dort sind die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan jeweils abschließend geregelt, ein darüberhinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht steht dem Plangeber - abgesehen vom hier nicht einschlägigen Fall des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB - nicht zu, Festsetzungen im Bebauungsplan, zu denen weder § 9 BauGB i. V. m. den Regelungen der Baunutzungsverordnung ermächtigt, sind der Gemeinde verboten und daher von vornherein unwirksam (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Festsetzung mangelt es nicht an Bestimmtheit. Das im Rechtsstaatprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit von Gesetzen zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit Maßstäben zu umschreiben, die so genau sind, dass es bei dessen Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen gibt (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 –, Rn. 13, juris). Zur näheren Beschreibung der unzulässigen Anlagen und Betriebe wird auf den in der BauNVO bestehenden Terminus „nicht wesentlich störend“ zurückgegriffen. Dadurch erhalten die Gewerbegebiete in Hinblick auf möglich Geruchs- oder Luftschadstoffemissionen den Störgrad eines Misch-, Kern- oder Urbanen Gebiets.</p> <p>Zur näheren Bestimmung kann sowohl auf die nicht abschließende Aufzählung der Betriebsarten in der Festsetzung selbst als auch auf die verfügbare Literatur zur Auslegung des Rechtsbegriffs „nicht wesentlich störend“ zurückgegriffen werden. Ein Rückgriff auf untergesetzliche Regelwerke des Immissionsschutzes zur Bestimmung der Erheblichkeit von Geruchs- oder Luftschadstoffemissionen einer Anlage sollte vor dem Hintergrund der baurechtlichen branchentypisierenden Zuordnung von Anlagen i.d.R. nicht notwendig sein.</p> <p>In Zweifelsfällen oder zum Nachweis eines atypisch geruch- oder luftschadstoffarmen Betriebs können zur Orientierung die TA Luft und/oder die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) dienen. Die Festsetzung ist zudem auch durch § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 der BauNVO ermächtigt und gliedert das Baugebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen.</p> <p>Die Festsetzung ist auch nicht gebietsübergreifend. Sie gilt nur für die im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 vorgesehenen Gewerbegebiete und nimmt ledig-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>17.10.2017, Az.: 15 N 17.574; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993, Az.: 4 C 18.91; BVerwG, Urteil vom 30.08.2001, Az.: 4 CN 9.00; BVerwG, Urteil vom 28.07.2016, Az.: 1 N 13.2678).</p> <p>Vorliegend sollen Betriebe unzulässig sein, die das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören. Es ist überhaupt nicht ersichtlich, welche Betriebe dies neben den enumerativ aufgeführten Betrieben sein könnten. Zudem ist überhaupt nicht klar, welche Eigentümer in den angrenzenden Wohngebieten beispielsweise einen Gebietserhaltungsanspruch geltend machen können, sofern Betriebe wie Lackierereien etc., sich im Plangebiet niederlassen würden. Derartige gebietsübergreifende Festsetzungen sind nach der Rechtsprechung nicht zulässig (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom 01.04.2015, Az.: 1 M 13.1138).</p> <p>Anhand der Regelungen in § 2 Nr. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 ist im Übrigen überhaupt nicht erkennbar, anhand welcher Kriterien sich die Störungsintensität des Betriebes richten soll. Soll die Frage, ob eine Störung vorliegt, anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie oder der TA-Lärm ermittelt werden?</p>	<p>lich zur Verdeutlichung des Zweckes der Festsetzung das schutzwürdige Wohnen in den angrenzenden Baugebieten in Bezug. Die Frage eines Gebietserhaltungsanspruchs für das außerhalb des Plangebietes befindliche Wohnbaugebiet stellt sich im Rahmen diese Bebauungsplanverfahrens nicht. Dem Gebietstypenzwang wird durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechend des § 8 BauNVO ebenso entsprochen.</p> <p>Daneben ist im Hinblick auf die Festsetzung mit Bezug zu § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO darauf hinzuweisen, dass eine Gliederung dadurch gewährleistet wird, dass sie für mehrere Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek im Verhältnis zueinander getroffen wird. So gibt es in den Bebauungsplänen Rahlstedt 105 (Merkurring), Rahlstedt 109 (Neuer Höltigbaum), Rahlstedt 69 (Bargkoppelweg) und Rahlstedt 28 (Schierenberg) festgesetzte Gewerbegebiete, die nicht durch die in Bezug genommene Festsetzung (Ausschluss geruchs- und luftbelastender Betriebe) beschränkt sind. Dieser Sachverhalt wird zur Klarstellung in der Begründung ergänzt.</p>
<p>1.11</p>	<p>4. Verkehrliche Belange</p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 und der verkehrsplanerischen/-technischen Untersuchung wfw nord consult Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.05.2018 geht hervor, dass die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes überhaupt nicht abschließend geplant ist und somit überhaupt nicht vorhergesehen werden kann, wie sich die Verkehrsflüsse entwickeln werden. Vor diesem Hintergrund kann des Weiteren überhaupt nicht abgeschätzt werden, ob die vorgesehenen Verkehrsflächen überhaupt ausreichend sind, um die entstehenden Verkehre aufnehmen zu können. Offensichtlich ist der Plangeber nicht einmal in der Lage, bezogen auf das Bebauungsplangebiet zu ermitteln, welche Verkehrsflächen tatsächlich benötigt werden. Dies ergibt sich eindeutig aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131. Auf Seite 55 heißt es wörtlich wie folgt:</p> <p><i>„Aufgrund der Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren 11Grundstücksflächen und um entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität herzustellen, können bei Grundstücksteilungen weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher wird festgesetzt:</i></p> <p><i>Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. (§ 2 Nr. 17 der Verordnung).“</i></p> <p>Diese Festsetzung in der geplanten Verordnung zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 zeigt, dass das Verkehrskonzept überhaupt noch nicht ausgearbeitet wurde, geschweige denn die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Derartige Verlagerungen der Konfliktbewältigung auf die Stufe der Baugenehmigungsplanung sind</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verkehrsplanung beruht auf der verkehrlichen Bestandssituation, einer angenommenen allgemeinen Verkehrszunahme und der Abschätzung der zukünftigen Verkehre aus den Gewerbegebieten anhand von anerkannten Verfahren.</p> <p>Der Knotenpunkt Planstraße A / Sieker Landstraße / L 222 wurde gemäß der Belastung in der Spitzenstunde bemessen. Durch den 2-streifigen Ausbau wird eine mittlere Auslastung von unter 85 % erreicht. Der 4-streifige Ausbau wird bis zum Merkkurring durchgebunden.</p> <p>In der Planstraße A werden längere getrennte Links- und Rechtsabbiegefahrstreifen angelegt, obwohl ein kombinierter Fahrstreifen gerade ausreichen würde.</p> <p>Alle diese Maßnahmen sollen die Wegstrecke BAB / L 222 / Planstraße A / Gewerbegebiete attraktiv und leistungsfähig halten, um auch in Spitzenstunden oder bei Störungen auf der BAB Ausweichverkehr durch die Ortslage Stapelfeld zu vermeiden.</p> <p>Die Fahrbahnflächen und die Nebenflächen entsprechen in der Lage und der Breite dem zukünftigen Bedarf und sind im Vorwege mit den einzelnen Fachbehörden besprochen worden.</p> <p>Bei einigen Überfahrten ergibt sich die genaue Lage erst aus der späteren Nutzung der Grundstücke.</p> <p>Bei der Festsetzung § 2 Nummer 17 handelt es sich um eine erprobte, in Gewerbegebieten gängige Festsetzung, um nachträglich ein großes Baufeld für kleine Gewerbebetriebe parzellieren zu können. Die hierfür notwendige zusätzliche Erschließungsstraße kann dann gemäß § 125 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>grundsätzlich nicht zulässig (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Greifswald/ Urteil vom 21.11.2012/ Az.: 3 K 10/11).</p> <p>Aus der verkehrsplanerischen/-technischen Untersuchung geht hervor, dass aufgrund der nicht ausreichenden verkehrstechnischen Erschließung „Schleichverkehre“ durch die Ortsdurchfahrten und vor allem im Hamburger Stadtgebiet entstehen werden (Seite 14 ff.). Es werden verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgestellt, deren Effektivität infrage gestellt werden muss. Außerdem entsteht durch die Vergrämung des Schleichverkehrs eine weitere Überlastung der Hauptverkehrsadern. Es wird in dieser Untersuchung von möglichen Entwicklungen gesprochen, ohne dass empirische Daten vorliegen, die verdeutlichen, dass der tatsächliche Verkehrsfluss überhaupt bewältigt werden kann. Dies betrifft beispielsweise die möglichen Entwicklungen der Durchgangsverkehre in Stapelfeld (Seite 16 ff. der Untersuchung).</p> <p>Außerdem kommen die Verfasser der Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mittelfristig an den Knotenpunkten Alte Landstraße/Groth Redder/ Ahrensburger Weg, Alte Landstraße/BAB Westrampe und Alte Landstraße/BAB Ostrampe, Ausbaumaßnahmen erforderlich werden. Damit steht fest, dass die Entwicklung des Gewerbegebiets im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 zu massiven Verkehrsbelastungen führen wird, sofern die prognostizierte Erforderlichkeit der Gewerbefestsetzungen und der Ansiedlungsdruck überhaupt besteht, was zweifelhaft ist (siehe oben).</p>	<p>Die Schlussfolgerung das die Erschließungsplanung nicht aufgearbeitet sei ist falsch, da für die angestrebte Bebauung des Gebiets durch großflächige Gewerbebetriebe das Verkehrskonzept abschließend erstellt und eine erste Verschickung der Verkehrsplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt ist.</p> <p>Auch wird durch die Festsetzung eine vermeintliche Konfliktbewältigung nicht auf das Baugenehmig verlagert, da eine Genehmigung nach § 125 BauGB ein eigenständiges Verfahren darstellt und einer Baugenehmigung vorgelagert ist.</p> <p>Die verkehrsplanerischen/-technischen Untersuchung mit Stand Mai 2018 beschreibt ausreichend die heutige Verkehrssituation und zeigt für den zukünftigen Zustand Möglichkeiten u. a. auch im Ort Stapelfeld auf. Das Gutachten erhebt nicht den Anspruch einer Verkehrsplanung und kann diese auch nicht ersetzen. Details der Ausbildung von einzelnen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind in gesonderten Planungsverfahren, auch mit den zuständigen Fachbehörden, abzustimmen. Die ermittelten Verkehrszahlen belegen, dass die K107 für die östlich an Stapelfeld angrenzenden Gemeinden auf dem Gebiet von Schleswig-Holstein als Wegeverbindung von und nach Hamburg genutzt werden. Die Hauptstraße (Kreisstraße K107) wird eine übergeordnete Verbindungsfunktion behalten. Die Verkehrsströme in Richtung Groot Redder (Norden) fallen im direkten Verhältnis geringer aus.</p>
1.12	<p>5. Lärmbelastung</p> <p>Durch das neu geplante Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 entsteht eine Lärmbelastung, die nicht mit der benachbarten Wohnbebauung im Westen und Osten des Plangebiets vereinbart ist. Grundsätzlich gibt § 50 BImSchG den sog. Trennungsgrundsatz vor, der als Abwägungsdirektive besonderen planerischen Rang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 30.01.2018, Az.: 2 D 102/14.NE).</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung zum interkommunalen Gewerbegebiet Bebauungsplan Rahlstedt 131 wird darauf hingewiesen, dass bei der Prognoseberechnung ein sog. Gemengelagenbonus in Höhe von 5 dB (A) berücksichtigt wurde. Ein derartiger Gemengelagenbonus nach Nr. 6. 7 der TA-Lärm kommt bei bestehenden Gemengelagen in Betracht (vgl. in diesem Zusammenhang: beispielsweise OVG Saarouis, Urteil vom 11.12.2014, Az.: 2 C 390/13). Die Freie und Hansestadt Hamburg verkennt dabei allerdings, dass sie gerade erst durch das Bebauungsplanverfahren die Gemengelage schafft und damit das reine Wohngebiet, welches an das Plangebiet angrenzt im Rahmen der Abwägungsentscheidung herabstuf. Die innerhalb der Schalltechnischen Untersuchung behauptete Gemengelage ist nämlich überhaupt nicht vorhanden. In den Wohngebieten, die an das Plangebiet angrenzen, als auch dem Grundstück unserer Mandanten befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Somit ist die durchgeführte Prognoseberechnung nicht ausschlaggebend.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Um schalltechnische Konflikte für die benachbarte Wohnbebauung durch die Planungen im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p><u>Zur Beurteilung des Gewerbelärms</u></p> <p>Für die der Festsetzung neuer Gewerbegebiete war zu prüfen, ob diese auch aus lärmtechnischer Sicht umsetzbar sind. Zudem war zu entscheiden, ob zur Steuerung der zulässigen Emissionen eine Geräuschkontingentierung festzusetzen ist. In der lärmtechnischen Untersuchung wurden dafür pauschalisierte Annahmen zur künftigen Geräuscherzeugung getroffen, die sich an den Empfehlungen des Hamburger Lärmleitfadens orientieren und Bezug nehmen auf die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet. Um ein vollständiges Bild zu erhalten, musste die Vorbelastung durch die bestehenden Geräusche berücksichtigt werden. Auch dies erfolgte anhand pauschalierter Annahmen zur bestehenden Geräuscherzeugung, da eine detaillierte Erhebung aller bestehenden Geräuschquellen außer Verhältnis zum erforderlichen Aufwand gestanden hätte.</p> <p>Die TA Lärm stellt den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen dar. Bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und damit der anzusetzenden Immissionsrichtwerte wurde ausschließlich die bestehende Situation berücksichtigt, einschließlich der Möglichkeit</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Verkehrsflüsse und die damit verbundenen Immissionen, die nach der 16. BimSchV zu beachten sind, überhaupt nicht nach wissenschaftlichen Anforderungen ermittelt werden können. Der verkehrsplanerischen/technischen Untersuchung des Ingenieurbüros BKP geht nämlich hervor, dass sich bis heute überhaupt nicht absehen lässt, mit welchen tatsächlichen Verkehrsflüssen zu rechnen ist und wie die Straßen gestaltet werden müssen. Daher wird in der Verordnung über den Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 unter § 2 Nr. 17 darauf hingewiesen, dass weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden können. Deren Lage soll sich nach der beabsichtigten Bebauung bestimmen. Somit steht zum heutigen Zeitpunkt überhaupt nicht fest, inwieweit zusätzliche Verkehre durch die Errichtung des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 verursacht werden. Vor diesem Hintergrund kann keine lärmtechnische Untersuchung erstellt werden, die den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht wird.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 missachtet daher das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Danach darf die Planung nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994, Az.: 4 NB 25.94</i>).</p> <p>Die Gemeinde darf von einer abschließenden Konfliktbewältigung nur dann Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung des Plans sichergestellt wird. Um die Durchführung der als Folge planerischer Festsetzungen gebotenen Maßnahmen einem anderen Verfahren im Sinne der Rechtsprechung überlassen zu können, muss die Gemeinde hinreichend sicher darauf vertrauen dürfen, dass dort für die offen gebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden wird (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Beschluss vom 15.10.2009, Az.: 4 BN 53.09</i>).</p> <p>Ausgehend hiervon sind im vorliegenden Verfahren Mängel der Abwägung zu erkennen, da überhaupt noch kein schlüssiges Plankonzept vorliegt. Weder die Straßenplanung ist abschließend geregelt noch die tatsächlich zu erwartenden Immissionen im Gewerbegebiet. Es wird im Übrigen nicht deutlich, welche Schallleistungspegel in der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurden. Zudem wird in der Schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorgaben der 16. BimSchV vorgegeben, dass Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Da bis heute nicht feststeht, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgen soll und welche tatsächlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen, kann keine sinnvolle Aussage über die tatsächlichen Verkehrsimmissionen getroffen werden. Dies wäre jedoch Voraussetzung, um dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Konfliktbewältigung Genüge zu tun (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 21.12.2010, Az.: 2 B 64/08.NE; OVG Münster, Urteil vom 16.09.2016, Az.: 2 D 46/14. NE</i>).</p>	<p>der Zwischenwertbildung nach Nr. 6.7 TA Lärm.</p> <p>Durch die geplanten Gewerbeflächen der Bebauungsplan-Entwürfe Rahlstedt 131 und Stapelfeld Nr. 16 werden größtenteils Zusatzbelastungen hervorgerufen, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten. Gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag als nicht relevant einzustufen, wenn dieser den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet, auch wenn durch die Zusatzbelastung eine bereits existierende Überschreitung erhöht wird.</p> <p>Die unter Annahmen prognostizierte Gesamtbelastung aus Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und die Zusatzbelastung durch die geplanten Gewerbegebiete hält zu großen Teilen die Richtwerte für reine Wohngebiete (WR) ein, die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) werden deutlich unterschritten.</p> <p>Wenn gewerbliche, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräusentwicklung vergleichbar genutzte Gebiete (u.a. das Gewerbegebiet am Merkurpark) und zum Wohnen dienende Gebiete im Bestand aneinander grenzen, spricht die TA Lärm Abschnitt 6.7 von Gemengelagen. Für derartige aneinandergrenzende Gebietskategorien lässt die TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete die Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf geeignete Zwischenwerte bis hin zu den Mischgebietswerten zu. Im vorliegenden Fall kann eine solche Gemengelage für die Bebauung im Westen (Immissionsorte IO 11 bis IO 27) der bestehenden Gewerbeflächen zwischen Sieker Landstraße und Stapelfelder Straße herangezogen werden. Im Bebauungsplan Rahlstedt 5 handelt es sich um Gebiete gemäß § 34 BauGB, welche aufgrund der bestehenden Nutzung als reine Wohngebiete (WR) eingestuft werden. Jedoch kann aufgrund der vorhandenen gewachsenen Strukturen (bestehende Gewerbegebiete und Wohnnutzung) von einer Gemengelage ausgegangen werden. Eine übliche städtebauliche Abstufung sieht zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen in der Regel noch Mischgebietsflächen oder aber bei den Immissionsorten IO 11 bis IO 27 mit deren vorgelagerten Grünfläche eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vor. Diese existieren im vorliegenden Fall nicht. Aufgrund dessen können um bis zu 5 dB höhere Richtwerte, als bei allgemeinen Wohngebieten anzusetzen sind, als geeignete Zwischenwerte angenommen werden. An den Immissionsorten westlich der geplanten Gewerbegebiete kann auf Grund ihrer Nähe zu bereits im Bestand gewerblich genutzten Flächen von einer Gemengelagesituation gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm ausgegangen werden. Gleiches gilt für die Immissionsorte IO 20, IO 24, IO 25 und IO 29 in unmittelbarer Nachbarschaft der Gewerbeflächen am Großlohering. Für die Immissionsorte IO 11 bis IO 19 ist darüber hinaus das sogenannte „Irrelevanzkriterium“ gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm gegeben. Die geplanten Gewerbegebiete im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 sowie im Bebauungsplan-Entwurf Stapelfeld Nr. 16 führen für die Wohnbebauung im Südwesten südlich der Stapelfelder Straße zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel in der Gesamtbelastung um nicht mehr als 1 dB. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete werden in der Gesamtbelastung aus Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und die Zusatzbelastung</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>durch die geplanten Gewerbegebiete zumeist eingehalten bzw. um nicht mehr als 1 dB überschritten. Gemäß 5.3.1 der TA Lärm soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt. Dies gilt für die Immissionsorte IO 20, IO, 21, IO 22 IO 23 und IO 29.</p> <p>Die geplanten Gewerbegebiete in beiden Bebauungsplan-Entwürfen führen somit zu keinen Konflikten im Sinne der TA Lärm.</p> <p>Im Ergebnis ist somit festgestellt worden, dass die neu geplanten Gewerbegebiete umsetzbar sind und keine Geräuschkontingentierung erforderlich ist.</p> <p>Darüber hinaus ist im Zuge der konkreten Umsetzung bzw. Ansiedlung einzelner Unternehmen, im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren die Geräuschverträglichkeit mit der Nachbarschaft im Einzelfall nachzuweisen und dort dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Geräuscheinwirkungen erzeugt werden.</p> <p><u>Zur Beurteilung des Verkehrslärms</u></p> <p>Die durch die beiden Gewerbegebiete auf Hamburger und Stapelfelder Seite verursachte Steigerung des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen wurde ebenfalls nach den allgemein geltenden fachlichen und technischen Vorgaben im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, bedingt durch einzelne Unternehmen, sind nach TA Lärm (Kapitel 7.4 Absatz 2 - 4) zu beurteilen. In Anlehnung an diese Anforderung wurde auch der durch das Planvorhaben zusätzlich prognostizierte Verkehr auf die Umgebung und hier auf die planungs- oder genehmigungsrechtlich sensiblen Nutzungen beurteilt.</p> <p>Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die bestehenden und neu geplanten Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt das im Rahmen des länderübergreifenden Gutachtens und in der Funktionsplanung weiterentwickelte Plankonzept um. Alle im Zusammenhang mit der Erschließung erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan-Entwurf entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen und um entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität herzustellen, können bei Grundstücksteilungen weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Dafür wurde die textliche Festsetzung § 2 Nummer 17 des Verordnungsentwurfs vorgesehen. Diese ermöglicht, dass innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete kleinere innere Erschließungen, wie z.B. untergeordnete Stichstraßen als öffentliche Straßen umgesetzt werden können. Ein völlig neues Erschließungskonzept soll damit nicht ermöglicht werden. Durch solche Stichstraßen ergibt sich auch keine andere lärmetechnische Situation, lediglich der Wechsel von Fahrzeugbewegungen auf einem Betriebsgrundstück auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche verschiebt sich.</p> <p>Die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf die</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Nachbarschaft sind aufgrund der geplanten Gewerbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen („anlagenbezogener Verkehrslärm“) in einem Abstand von bis zu 500 Metern von den Betriebsgrundstücken zu berücksichtigen. Diese sollen gemäß 16. BImSchV durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, sobald sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.</p> <p>Die Verkehrsdaten wurden in Absprache mit dem Planungsbüro der Verkehrsprognose der wfw nord consult Ingenieurgesellschaft mbH als auch dem gutachterlichen Bericht: „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ und den Verkehrszählungen der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Jahr 2015 entnommen. Die Verkehrsbelastungsdaten für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall für den Kreuzungsumbau an der Sieker Landstraße stammen aus einer zugelieferten Verkehrsuntersuchung der wfw nord consult Ingenieurgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro BKP.</p> <p>Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch den geplanten Knotenpunkt bzw. Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Sieker Landstraße bzw. Alten Landstraße gemäß §§ 41 - 43 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV und sinngemäß auch die VLärmSchR 97 untersucht.</p> <p>Zudem wurden die Immissionen der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet untersucht und Festsetzungen zum Schutz vor Lärm vorgeschlagen.</p> <p>Die Eingangsdaten mit den zugehörigen Schalleistungspegeln sowohl für die Untersuchungen zum Gewerbe- als auch die Untersuchungen zum Verkehrslärm sind in der schalltechnischen Untersuchung ausreichend und fachlich nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 erfolgt eine ausreichende Konfliktbewältigung hinsichtlich möglicher Lärmimmission. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung konnten keine Gründe festgestellt werden, die gegen eine Umsetzung der Planung sprechen.</p>
1.13	<p>6. Höhenfestsetzung</p> <p>Im Bebauungsplan ist unter § 2 Nr. 9 der Verordnung über den Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 eine Höhenfestsetzung aufgenommen. Diese Höhenfestsetzung ist unwirksam. § 18 Abs. 1 BauNVO schreibt vor, dass bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt bestimmt werden müssen. Dies ist vorliegend nicht geschehen, so dass die getroffene Höhenfestsetzung unwirksam ist (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster, Urteil vom 28.08.2014, Az.: 7 D 8/13.NE; OVG Münster, Urteil vom 30.08.2012, Az.: 10 D 114/10.NE; Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 18, Rn. 3).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die nach § 18 Absatz 1 BauNVO geforderten Bezugspunkten zur Bestimmung der Gebäudehöhe werden bereits entsprechend festgesetzt. In der Planzeichnung sind an mehreren Stellen Geländeoberflächen bezogen auf Normalhöhen null festgesetzt und in der Legende beschrieben.</p> <p>Eine Unwirksamkeit der Festsetzung zur Gebäudehöhe kann daher nicht festgestellt werden.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
1.14	<p>7.Niederschlagswasser</p> <p>In § 2 Nr. 31 der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 ist geregelt, dass das Niederschlagswasser oberflächlich über naturnahe zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abgeleitet werden soll. Unter Ziff. 4.1.4 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Seite 17) ist im Hinblick auf Wasser geregelt worden, dass eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung erfolgen soll und eine Reinigung und Drosselung des Oberflächenabflusses geschehen muss. Dieser Konflikt wird im Bebauungsplanverfahren nicht gelöst. Im südlichen Plangebiet sollen Oberflächenentwässerungsanlagen entstehen. Diese Anlagen sind nicht zutreffend dimensioniert, so dass es zu Überschwemmungen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen kommen wird.</p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 (Ziff. 5.9.) geht hervor, dass überhaupt nicht ausreichend untersucht wurde, mit welchen Wassermengen zu rechnen ist, die entwässert werden müssen. Die Oberflächenwässer sollen in das Gewässer Stellau abgeleitet werden, obwohl nicht einmal im Detail feststeht, welche Wassermengen anfallen werden. Diese Vorgehensweise verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Ein Konflikttransfer in das Baugenehmigungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (vgl. in diesem Zusammenhang: BVerwG, Urteil vom 05.05.2015, Az.: 4 CN 4.14; VGH Mannheim, Urteil vom 19.04.2018, Az.: 8 S 2573/15).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurden die anfallenden Mengen an Oberflächenwasser ermittelt und fachlich nachvollziehbar dargestellt. Zum Schutz der Vorflut (Stapelfeder Graben und Stellau) vor hydraulischen Stress wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen für das Oberflächenentwässerungskonzept eine Drosselung des abzugebenden Wassers auf 120 l/s bezogen auf eine 30-jährlich wiederkehrendes Regenereignis festgelegt. Hiervon ausgehend wurden die dafür erforderlichen Flächen und Volumina ermittelt. Die Flächen, die für die Oberflächenentwässerung vorgesehen sind, werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkungen für die Abwasserbeseitigung gekennzeichnet.</p> <p>Für die Festsetzung einer Drosselung des an die Vorflut abzugebenden Wassers gibt es keine rechtliche Grundlage für eine Festsetzung.</p> <p>Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den Gewerbegebieten erfolgt überwiegend über offene Gräben in Rückhalteräume. Das Oberflächenwasser wird behandelt und gedrosselt an den Stapelfelder Graben abgegeben. Die Abgabemenge in den Stapelfelder Graben ist auf einen absoluten Wert beschränkt. Das Entwässerungssystem mit den zu berücksichtigenden Wassermengen, den einzuhaltenden rechnerischen Ansätzen ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die geplanten Anlagen sind nach den gültigen Regelwerken bemessen.</p>
1.15	<p>IV. Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplanes</p> <p>Die oben aufgeführten Mängel führen zur Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplanes Rahlstedt 131, sofern dieser in Kraft treten sollte. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplanes anhaften, führen dann nur dann nicht zu dessen Gesamtwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet -noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können (Grundsatz der Teilbarkeit) und wenn die Gemeinde oder Freie und Hansestadt Hamburg nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen mit Sicherheit auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätten (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Plangebers) (vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Münster/ Beschluss vom 01.07.2013/ Az.: 2 D 599/13.NE). Diese Regel stellt die bauplanungsrechtliche Konkretisierung eines allgemeinen Rechtsgedanken dar, der auch in anderen Rechtsgebieten gilt und etwa in § 139 BGB oder § 44 Abs. 4 VwVfG zum Ausdruck gelangt. Er bewirkt, dass nicht jeder Planungsfehler zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen muss, solange der fehlerfreie Teil des Planes noch objektiv sinnvoll bleibt und mit Sicherheit vom Planungswillen der Gemeinde getragen wird. Die Erklärung der Teilunwirksamkeit darf aber nicht zu einer Verfälschung des kommunalen Planungskonzeptes führen (vgl.: BVerwG/ Beschluss vom 18.02.2009/ Az.: 4 B 54.08/ BRS 74/ Nr. 8; BVerwG/ Urteil vom 03.04.2008/ Az.: 4 CN 3.07; BVerwG/ Beschluss vom 29.03.1993/ Az.: 4 NB 10.91).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mängel bei der Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu einzelnen Festsetzungen liegen nicht vor. Dass der Bebauungsplan mit seinem Inkrafttreten vollumfänglich unwirksam sein sollte, kann nicht nachvollzogen werden. Dass dem nicht so sein wird, wurde oben bereits dargestellt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird der Wille des Plangebers vollzogen, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Ausgehend von diesen Maßstäben würde der Bebauungsplan Rahlstedt 131 im Falle des Inkrafttretens vollumfänglich unwirksam sein.	
2	Rahlstedter Straße, 20.08.2018	
2.1	<p>Wortgleich zur Stellungnahme unter 1, ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <p>Im vorliegenden Fall ist der Grundsatz der Lastengleichheit insbesondere zu beachten, da hauptsächlich [der] Eigentümer [...] von der Wertsteigerung seiner Grundstücke profitieren soll, während die anderen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke die Nachteile (Immissionen) tragen sollen.</p> <p>Auf dem Grundstück unseres Mandanten sollen durch den Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 134 „Ausgleichsflächen“ festgesetzt werden, um die massive Versiegelung im Plangebiet des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 rechtfertigen zu können. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatte in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass der Grundsatz der Lastengleichheit es beinhaltet, dass derjenige, der durch einen Plan begünstigt wird, nach Möglichkeit auch die planbedingten Nachteile tragen soll (<i>vgl. in diesem Zusammenhang: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.08.2013, Az.: 1 KN 238/10, NordÖR 2013, S. 544; OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2005, Az.: 1 KN 335/03; OVG Lüneburg, Urteil vom 17.11.2005, Az.: 1 KN 127/04; OVG Lüneburg, Urteil vom 20.04.2009, Az.: 1 KN 9/06</i>). Das wäre hier nicht der Fall.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Siehe Abwägungen zu 1.1 bis 1.15.</p> <p>Im Übrigen kann der Bebauungsplan Rahlstedt 131 ohne zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 134 festgestellt werden.</p> <p>Flächen im Plangebiet des südlichen an den Bebauungsplan Rahlstedt 131 angrenzenden Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 134 übernehmen keine Ausgleichsfunktionen für das geplante Gewerbegebiet. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 134 der planerische Wille zum Erhalt der übrigen Rahlstedter Feldmark ab südlich des Weges Bachstücken bis zum Stapelfelder Moor umgesetzt. Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplans Rahlstedt 134 dem Gutachten „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ aus 2015 und dem Ergebnis des Beteiligungsprozesse zum Landschaftsaufbau Große Heide.</p> <p>Die für den Bebauungsplan Rahlstedt 131 erforderlichen Ausgleichsflächen liegen im Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 131 selbst und auf extern zugeordneten Flächen außerhalb Hamburgs.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 134 befindet sich in einem sehr frühzeitigen Verfahrensstand. Eine Festlegung von Flächen für den Ausgleich eines noch nicht definierten Eingriffs ist bisher nicht erfolgt. Insofern sind Aussagen zu konkreten Festsetzungen durch den Einwendet reine Spekulation. Auch wurde in der Stellungnahme nicht angegeben, um welche Flächen es sich handeln soll.</p>

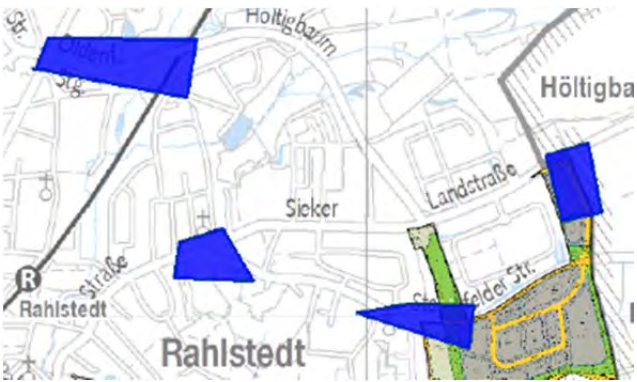
	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
3	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
3.1	<p>Von einer gewerblichen Umplanung dieses Gebiets ist dringend abzusehen, denn offensichtlich ist man sich in der Planung der weitreichenden Folgen der Umnutzung dieses zu Recht unter Landschaftsschutz/Naturschutz stehenden Arealen für den Hamburger Osten - und damit nicht nur Rahlstedts bewusst.</p> <p>Das Gebiet liegt mitten in einer bedeutenden, für Hamburg lebenswichtigen Frischluftachse. Dieser Sommer hat uns eigentlich bestens gezeigt, was passiert, wenn die Hitze in der Stadt stehen bleibt und nicht abziehen kann bzw. keine frische Luft in die Stadt gelangen kann. Große finanzielle Schäden werden hier die Folge sein und man kann wohl davon ausgehen, dass das Klima sich in den nächsten Jahren nicht wirklich abkühlt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p><u>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes</u></p> <p>Das Plangebiet ist bisher Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets. Nach der zum Bauungsplan-Entwurf erarbeiteten klimaökologischen Untersuchung (Klimaökologische Auswirkungen der Bauungspläne Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16) wird die geplante Bebauung dieser Teilfläche weder für das Stadtklima Hamburgs noch für das Ortsklima Großlohes spürbare nachteilige Auswirkungen haben. Ein wirksamer Luftaustausch ist in Hamburg durch relativ stetigen Wind gewährleistet. Selbst in windstillen, sogenannten austausch- armen Wetterlagen, verbunden mit hohen Temperaturen, werden die Luftströmungen aus den weiterhin bestehenden Kaltluft-entstehungsgebieten durch die geplante gewerbliche Bebauung für Großlohe nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplanten baulichen Veränderungen bewirken gemäß der vorliegenden Untersuchung keine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung - auch während windschwacher Sommernächte. Somit sind auch keine Folgeschäden zu erwarten.</p> <p>Zudem tragen die festgesetzten Anpflanzungen auf den Stellplätzen und Baugrundstücken, die Dachbegrünungen und die randlichen Grünflächen mit Anpflanzungen, Wiesen- und Wasserflächen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.</p> <p>Zu befürchteten Überschwemmungen siehe Abwägung zu 4.3.</p> <p>Zu Auswirkungen auf das Lokalklima siehe auch Abwägung zu 8.9</p> <p>Zum Bedarf an Gewerbeflächen siehe Abwägung zu 3.2</p>
3.2	<p>Aus den finanziellen Folgeschäden wird das Rufen nach Subventionen folgen - und Sie wollen dagegenhalten mit ein bisschen Gewerbesteuer, die Sie auf dem letzten Streifen hinterm und südlich des Merkur-parks einnehmen wollen? Was noch nicht mal gewiss ist, denn auf Stormarner Seite wird die Gewerbesteuer erheblich geringer ausfallen - wieso sollte sich ein Betrieb dann auf Hamburger Seite ansiedeln.</p> <p>Und dass es hier allein um Geld bzw. Gewerbesteuer geht zeigt allein schon, dass man unbedingt an dieser, noch auf Hamburger Gebiet befindlichen letzten Ecke Gewerbe ansiedeln will. Ein paar Kilometer weiter östlich und nördlich existiert schon Gewerbe, welches planerisch kaum jemanden behelligt, weil dort nahezu kaum Menschen in der Umgebung wohnen. Ist aber nicht mehr Hamburg, also uninteressant.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erforderlichkeit der Planung siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Aufgrund der in der Metropolregion dringend benötigten Gewerbeflächen wird sich ein unterschiedlicher Gewerbebesteuerersatz auf die Nachfrage nach den Flächen auf Hamburger Seite nicht negativ auswirken und ist somit zu vernachlässigen.</p>
3.3	<p>Stattdessen setzt man ein Gewerbegebiet neben eine Großsiedlung, in der überwiegend Menschen leben, die finanziell wenig gut da stehen. Gerade für diese Menschen ist ein Ausgleich und ein gesundes Lebensumfeld wichtig. Dazu gehört ein unmittelbar erreichbares Naherholungsgebiet, welches durch die aktuelle Nutzung</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Somit ist nicht zu befürchten, dass die Freiflächenversorgung für die umliegenden Wohngebiete wie zum Beispiel die Siedlung Großlohe und damit ein</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>des Gebiets wunderbar gegeben ist. Natur ist unmittelbar erlebbar und für die Kinder zugänglich. Sie beschwören hier mit der Ansiedlung von Gewerbe ein ungesundes Klima herauf. Großlohe ist bereits ein sozialer Brennpunkt und mit der Abnahme der Lebensqualität durch fehlende Natur und zusätzlicher Verkehrsbelastung wird das Leben dort auf keinen Fall angenehmer.</p> <p>Auch hier wird die Folge sein, dass man auf lange Sicht viel mehr Geld in die Hand nehmen muss als nötig, um diesen Menschen eine Integrierung in die Gesellschaft zu ermöglichen. Und das wird auch mehr Geld sein, als das, was das neue Gewerbegebiet der Stadt Hamburg einbringen wird.</p> <p>Die geplante grüne Fuge „Große Heide“ kann als Naherholungsgebiet wohl kaum den Raubbau kompensieren. Auf dem Plan mag das ja schön aussehen. Die Realität sieht anders aus. Über die sogenannte Große Heide spannt sich eine wenig ansehnliche und darüber hinaus gesundheitsschädliche Starkstromleitung. Und darunter sollen Rentner spazieren gehen und Kinder spielen? Das ist eine Beleidigung und grob fahrlässig.</p>	<p>gesundes Wohnumfeld verloren gehen. Die vorhandene Freileitung kann wegen der unzumutbaren hohen Kosten nicht verlegt werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist ein nicht dauerhafter Aufenthalt unter ihr auch nicht gesundheitsschädlich.</p> <p>Des Weiteren ist wesentlicher Aspekt der sozialen Stabilisierung die Schaffung von Arbeitsplätzen, damit der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben wird, ihren eigenen Lebensunterhalt zu erzielen, und sie möglichst nicht auf Transferleistungen angewiesen ist. Grundsätzlich wird die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes angestrebt.</p> <p>In großstädtischen Zusammenhängen sind Freizeiteinrichtungen in der Nähe von technischer Infrastruktur durchaus üblich und ermöglichen trotz der ggf. gegebenen Einschränkung durch das beeinträchtigte Landschaftsbild und Emissionen bei sonstiger attraktiver Gestaltung einen Erholungseffekt.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8</p>
3.4	<p>Und dann bringt es auch nichts, wenn man die Dächer des Victoriaparks begrünen will (Was beim Merkurpark auch nicht wirklich gut funktioniert hat.), denn die wenigsten Großloher haben einen Hubschrauber um die Dachbegrünung zu nutzen geschweige denn zu sehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die positiven Wirkungen einer extensiven Dachbegrünung sind nicht auf die Nutzbarmachung und das Erleben durch den Menschen ausgerichtet, sondern die begrünten Dächer wirken erwiesenermaßen stabilisierend auf das Kleinklima (da sie sich weniger stark aufheizen), binden Staub, fördern die Wasserverdunstung, verzögern den Wasserabfluss und bilden besondere Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.</p>
3.5	<p>Wenn zudem auch noch demnächst das Freibad am Wiesenredder geschlossen werden soll, setzt es die nächste Ohrfeige für eine große Anzahl von Hamburgs bevölkerungsreichstem Stadtteil. Wie kann man einen Stadtteil so stiefmütterlich behandeln</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungen das Freibadgelände am Wiesenredder betreffend stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131.</p>
3.6	<p>Des weiteren frage ich Sie, wie und wo Ausgleichsflächen für dieses Gewerbegebiet geschaffen werden sollen? Denn Ausgleich muß geschaffen werden - wie Sie wissen, ist das aktuelle Planungsgebiet bereits Ausgleichsfläche für den Merkurpark. Auf Hamburger Gebiet gibt es kaum Platz dafür. Worin liegt der Sinn, eine Ausgleichsfläche für hamburgisches Gebiet nach Schleswig-Holstein oder Niedersachsen zu verlegen, wo sie den Hamburgern nichts nützt?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass Teilflächen des Bebauungsplans 131 als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 105 festgesetzt waren und nunmehr überplant werden (vgl. Abbildung im Plankopf der Pläne des grünordnerischen Fachbeitrags und Kennzeichnung im Bestandsplan der Biotoptypen).</p> <p>Zur Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen sowie zum Ausgleichsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 siehe Abwägung zu 0.1.7</p>
3.7	<p>Davon mal abgesehen - was passiert, wenn die jeweilige Landesregierung diese Ausgleichsfläche auf einmal anders nutzen möchte? Da diese dann nicht mehr auf Hamburger Gebiet liegen wird, hat Hamburg dann auch keinen Einfluß darauf. Ist Ihnen das bewusst?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auswahl und die Planung der Ausgleichsflächen in Schleswig-Holstein sind in enger Abstimmung mit den für Naturschutz zuständigen Fachbehörden erfolgt, so dass die Flächen dort aktenkundig und nachhaltig gesichert sind. Es handelt sich um Vorrangflächen für den Naturschutz, die nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Die zielgerichtete Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen sowohl auf Hamburger als auch auf Schleswig-Holsteinischem Gebiet ist außerdem Gegenstand eines städtebaulichen Ver-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		trages zwischen der Planungsbegünstigten und der FHH. Ferner werden die Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den Grundbücher der jeweiligen Grundstücke dinglich gesichert.
3.8	<p>Ebenso konnte mir bisher auch noch niemand ein überzeugendes Argument dafür liefern, wie mit der zukünftigen Mehrbelastung im Verkehr verfahren wird. Die präsentierten Verkehrszahlen sind zum Großteil veraltet, die Verkehrszählungen zu nicht repräsentativen Zeiträumen erhoben und es wird zur Verkehrsplanung zu kurz gedacht. Der Verkehr hört nicht an der Kreuzung Stapelfelder/Sieker Landstraße auf. Zu Stoßzeiten ist Rahlstedt jetzt schon so dicht, dass Busse nicht durchkommen und der Anschluß mit der Regionalbahn nicht funktioniert. Diese Situation wird sich nicht bessern. Ein nötiger Ausbau der betroffenen Straßen ist schon aus Platzgründen nicht möglich. Wie wollen Sie dem zunehmenden Verkehr begegnen. Ein ÖPNV-Angebot wird da kaum ausreichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der Verkehrsveränderungen ist auf einen den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Raum vorgenommen worden. Eine Bewertung einer allgemeinen Verkehrszunahme oder auch Zunahme durch das Gewerbegebiet im größeren Raum Rahlstedt war nicht zu betrachten, da sich viele Effekte und Vorhaben überlagern. Der zu betrachtende Bereich wurde zuvor mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Die in verkehrstechnischen Untersuchungen genannten Verkehrszahlen bzw. die Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung erfolgten auf der Basis der Verkehrszählung vom 28.04.2015 und vom 03.11.2016. Weitere Daten, auch ältere Daten, wurden nur zur Überprüfung der Plausibilität der ermittelten Werte herangezogen. Die Ermittlung der Werte der Prognoseverkehrsbelastung ist mit den Fachbehörden abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurde der Bedarf der signalisierten Knotenpunkte und nicht signalisierten Einmündungen / Kreisverkehr in der nahen Umgebung der Gewerbegebiete bemessen und geprüft. Durch die Lage des Gewerbegebietes am Rand von Hamburg erfolgt die An- / Abfahrt zum Arbeitsplatz zum neuen Gewerbegebiet aus / in Richtung Hamburg entgegen der heute vorhandenen Lastrichtung. Pendler aus Schleswig-Holstein müssen erst gar nicht nach Hamburg hineinfahren.</p> <p>Die Gewerbegebiete können zukünftig mit dem Kfz, mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß erreicht werden. Die heutige Busendhaltestelle in Großlohe wird in die neue Planstraße A verlegt, so dass durch die Attraktivitätssteigerung von einem nicht unerheblichen Anteil des ÖPNV und nichtmotorisierten Individualverkehrs am Verkehrsaufkommen auszugehen ist.</p>
3.9	<p>Abgesehen davon ist erwiesen, dass es ausreichend Gewerbeflächen in Hamburg gibt. Man sollte einmal sämtliche, offensichtliche Industriebrachen in Hamburg sanieren, denn von denen gibt es genug. Das wäre eine weitaus bessere Lösung, als Hamburg letzte Grünflächen zu zerstören.</p> <p>Da weder</p> <ul style="list-style-type: none"> • vernünftige Lösungen für das zu erwartende Verkehrsproblem existieren • der Natur-, Arten- und Landschaftsschutz in einem begrenzten Gebiet wie dem der Freien und Hansestadt Hamburg leiden darf • eine weitere Bodenversiegelung aufgrund von Landschaftsschutzrichtlinien und mangelnden Grünflächen gar nicht stattfinden kann • die Interessen der Investoren das Ausweiten eines sozialen Brennpunkts rechtfertigen, dessen Konsolidierung dann von der Stadt getragen werden müsse • soviel Arbeitsplätze geschaffen werden würden, wie mal versprochen wurden <p>gibt es wirklich kein stichhaltiges Argument, warum der Bebauungsplan 131 in die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Vorrang der Innenentwicklung wird durch den Senat bereits an anderen Stellen nachdrücklich verfolgt. Jedoch bleibt auch dann die Umsetzung des Bebauungsplans Rahlstedt 131 erforderlich, da in der FHH, insbesondere im Bezirk Wandsbek, eine erhebliche Nachfrage nach größeren Gewerbegrundstücken besteht, die nicht im Rahmen der Innenentwicklung oder auf Brachflächen realisiert werden kann.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Realität umgesetzt werden müsste.	
3.10	<p>Hier wird nicht im Interesse und zum Wohlergehen der Bürger gehandelt, sondern über deren Köpfe hinweg entschieden. Die bisherige Bürgerbeteiligung, welche immer wieder erwähnt wird, ist in ihrer Form eher Protest, was man auf sämtlichen Veranstaltungen sehen konnte.</p> <p>Es wird auf Krampf ein Plan gefasst, der auf lange Sicht den Hamburgern eher schadet als nützt.</p> <p>Wenn es dann zu spät ist, werden die Verantwortlichen dazu sagen, dass man die katastrophalen Folgen ja gar nicht erahnen konnte.</p> <p>Doch, konnte man, auch wenn manche statistische Erhebung auf dem Papier anders aussieht. Lassen Sie es nicht soweit kommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt entsprechend dem rechtlichen Rahmen des Baugesetzbuchs und in der in der FHH üblichen Weise.</p> <p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Rahlstedt 131 sind keinerlei „katastrophale Folgen“ zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung u.a. im Umweltbericht unter Ziffer 4.2 ff. dargelegt.</p>
4	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
4.1	<p>dieser B-Plan sieht die Versiegelung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte auf die wesentlichen Gründe eingehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rahlstedt 131 überplant 12 Hektar Ausgleichsflächen für den Merkurpark (Rahlstedt 105). Es ist nicht gerechtfertigt, sie in den Schleswig-Holsteiner Raum zu verlegen, da so keine direkte Naherholung für Hamburger Bürger mehr möglich ist. Das ist besonders für Großlohe ein herber Verlust, da hier zum sehr großen Teil Geringverdiener leben. Der Investor hat sich schon beim Merkurpark nicht an die Vorgaben gehalten, was nicht nachgefordert wurde. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Zur Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen sowie zum Ausgleichsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 siehe Abwägung zu 0.1.7</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p>
4.2	<ul style="list-style-type: none"> • Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen ist unzureichend. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p>
4.3	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche hat eine wichtige Funktion für das Stadtklima. Dieser extreme Sommer hat in einigen Städten (oder auch schon in Bergedorf) deutlich gezeigt, wozu die unaufhaltsame Flächenversiegelung (Überschwemmungen etc.) führt. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1 und 8.9. Der Gefahr von Überschwemmungen wirkt die vorgesehene Oberflächenentwässerung entgegen.</p>
4.4	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen. 	<p>Der Stellungnahme wurde bereits entsprochen.</p> <p>Die Flächen westlich des Gewerbegebietes Merkurring zwischen Mehlandsredder und dem Merkurpark sind im Landschaftsprogramm als Parkanlage dargestellt. Dem folgt der Bebauungsplan mit der überwiegenden Ausweisung von privaten Grünflächen im Bereich der sog. „Grünen Fuge“, die entsprechend dem städtebaulichen Vertrag der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für diese Flächen kann somit mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 realisiert werden.</p> <p><u>Zu Aussagen im Koalitionsvertrag</u></p> <p>Koalitionsverträge sind Vereinbarungen zwischen Parteien, deren Inhalte keine fachliche Bindungswirkung haben.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Obgleich die gemäß Koalitionsvertrag wie auch nach dem Baugesetzbuch vorrangig zu verfolgende Innenentwicklung unter Bewahrung der Natur und Landschaft Vorrang in der Stadtentwicklung hat, ist angesichts der Bedarfslage und der planerischen Engpasssituationen die Flächeninanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen nicht vermeidbar. Zudem ist es gerade Aufgabe der Bauleitplanung, die Planung im Rahmen der Abwägung auch gegensätzlicher Belange zu konkretisieren.</p>
<p>4.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen haben sehr wichtige Funktionen für den Arten - und Biotopschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem (seit dem 16. Jahrhundert!!!). Diese Knicks sind nach § 14 HmbnatSchAG gesetzlich geschützt. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang IV-Art der FHH Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebiets der Haselmaus, eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Art und in Hamburg stark gefährdet. Es müsste mit einem rot-grünen Senat alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten, statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund, der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören potenziellen Lebensraum. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Arten- und Biotopschutz ist mit Hilfe eine Vielzahl von Gutachten erfasst und analysiert worden und konnte den beachtlichen Naturschutzgesetzen entsprechend berücksichtigt und ausgeglichen werden.</p> <p>Wie der Bewertung der Biotoptypen im Grünordnerischen Fachbeitrag (Seite 30ff.) zu entnehmen ist, handelt es bei den größten überplanten Flächenanteilen – Acker- und Grünlandflächen – um solche mit einem mittleren bis geringeren Biotopwert: intensiv genutzte Flächen, die aus Naturschutzsicht verarmt sind. Die wertvollen Knicks mit Schutzstatus werden zum großen Teil erhalten.</p> <p>Der Verlust der sonstigen gesetzlich geschützten Biotope ist angesichts der Großflächigkeit des Gewerbegebietes unvermeidbar. Im Rahmen der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (vgl. Begründung/Umweltbericht Kap 4.3.1 Seite 40 unten) ist ausgeführt, dass der Erhalt der Biotope innerhalb der Verkehrs- und Gewerbeflächen zu einer starken Isolierung der Lebensräume führen würde, was ebenfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen und Entwertungen der Biotopflächen führen würde, insbesondere für die Amphibienfauna. Vor diesem Hintergrund und um kompakte Gewerbeflächen entwickeln zu können bzw. die Landschaft nicht weiter zu zersiedeln, werden die Biotopflächen in Abstimmung mit dem Fachamt des Bezirks und der fachlich zuständigen Fachbehörde (BUE) überplant. Es wird ein entsprechender Ersatz an anderer Stelle vorgesehen.</p> <p>Der Bedeutung und dem Schutz der nachgewiesenen und potentiellen Amphibienvorkommen (nicht nur des streng geschützten Moorfroschs) wird Rechnung getragen, indem umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen (im Sinne des Tötungsverbots des § 44 BNatSchG) festgelegt sind: Absuche und ggfs. Umsiedlung von Amphibien vor der Beseitigung der potenziellen Lebensräume, Kontrolle der Gewässer vor der Baufeldräumung, Errichtung von Amphibienschutzzäunen in relevanten Bereichen (vgl. Artenschutzprüfung). Mit der Anlage der wasserwirtschaftlichen Rückhaltegräben und -becken mit naturnaher Gestaltung werden zudem neue potentielle Lebensräume für Amphibien geschaffen, welche im Biotopverbund mit der umgebenden Kulturlandschaft stehen.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2. Zum Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3. Zu Aussagen zum Moorforsch siehe Abwägung zu 1.7.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
4.6	<ul style="list-style-type: none"> Das vorgelegte Verkehrsgutachten bezieht sich auf fast zehn Jahre alte Zahlen und beachtet wertvolle Knotenpunkte nicht, diese habe ich auf der Karte für Sie markiert. Schon jetzt gibt es zu Stoßzeiten (Arbeitsbeginn/Feierabend) längere Stauphasen in Rahlstedt - am Knotenpunkt Stapelfelder Straße/Sieker Landstraße und auf der Höltigbaumbrücke. Die örtlichen Begebenheiten lassen in diesen Bereichen keine Fahrbahnerweiterung zu, d.h. zu der fehlenden Frischluftachse kämen noch die Stauabgase/Straßenlärm dazu. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8. In dem genannten Knoten sind keine baulichen Veränderungen aufgrund des Bebauungsplans Rahlstedt 131 erforderlich. Inwieweit ein Straßenausbau zur Lärm- und Abgasminderung beiträgt, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
4.7	<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt macht sich sehr außerdem abhängig von den Aussagen des Investors, denn wenn die erwarteten Arbeitsplätze geschaffen würden, müssten diese Arbeitnehmer zu ihrem Arbeitsplatz gelangen. Im Gutachten wird der ÖPNV und das Fahrrad gepriesen. Gerade unser sehr abgelegener Stadtteil mit der im Halbstunden-Takt und sehr unzuverlässig fahrenden Regionalbahn wird niemanden ermuntern, das Auto stehen zu lassen, auch nicht bei einem finanziell unterstützen HVV-Ticket. Bei diesem Punkt wäre man von den zukünftigen Mietern abhängig, ob sie diese Auflagen einhalten. Das wird sicher nicht als Klausel im Miet-/Kaufvertrag festgehalten werden. Die Arbeitnehmer werden höchstens in einem prozentual einstelligen Bereich aus Großlohe kommen. Es ist also mit einer unkalkulierbaren Zunahme des Verkehrs zu rechnen, die keinesfalls im Gutachten erwähnt wurde. Arbeitnehmer aus verschiedenen Richtungen müssten über das Nadelöhr Stapelfelder Straße zu ihrem Arbeitsplatz gelangen. Auch eine Zunahme an LKWs ist zu erwarten, die ihr Waren für die Betriebe sicher nicht nur über die Autobahn anliefern. Zusätzlich wird der Verkehr auch in den Nebenstraßen (Großlohering/Wiesenredder etc.) zunehmen, da es für pendelnde Arbeitnehmer, die aus dem Umland (Ahrensburg, Bargteheide, Bad Oldesloe, etc.) stammen eine äußerst attraktive Abkürzung sein wird, die neue Stichstraße zu nutzen. <p>Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen.</p> 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Abschätzung der zukünftigen Verkehre aus den Gewerbegebieten (Pkw und Lkw) erfolgte anhand von anerkannten Verfahren. Die Zahlen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Gewerbegebiete können zukünftig mit dem Kfz, mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß erreicht werden. Die heutige Busendhaltestelle in Großlohe wird in die neue Planstraße A verlegt, so dass durch die Attraktivitätssteigerung von einem nicht unerheblichen Anteil des ÖPNV neben nichtmotorisierten Individualverkehr am Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Die Verteilung der Verkehrsströme in Richtung Hamburg und in Richtung BAB A1 ist Bestandteil der verkehrstechnischen Untersuchungen. Entsprechend sind die Knotenpunkte bemessen. Mit der vorliegenden Planung weisen die Knotenpunkte Leistungsreserven auf. Die Straße Wiesenredder ist eine Sammelstraße und kann in dieser Funktion auch als Verbindungsweg von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden. Durch die vorhandenen Fahrbahneinengungen in der Straße Wiesenredder wird der Durchgangsverkehr mit übergeordneten Zielen beschränkt. Bewohner im Umfeld mit Zielen im Umfeld werden die Straße weiterhin nutzen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
5	Sorenkoppel, Hamburg, 19.08.2018	
5.1	<p>Gründe, warum ich gegen die Bebauung des Landschaftsschutzgebietes mit einem Gewerbegebiet bin:</p> <p>dieses erste interkommunale Gewerbegebiet zerstört einen großen Teil des Landschaftsschutzgebietes, in dem auch unter Naturschutz gestellte Tiere wie Moorfrosch und Haselmaus leben.</p> <p>Eine Zerstörung der Fläche würde nicht abzusehende Folgen für die zurückbleibende Tier- und Pflanzenwelt haben.</p> <p>Da nützt es auch nichts, das Naturschutzgebiet um das Stapelfelder Moor ein paar Quadratmeter größer zu machen.</p> <p>Weiterhin würde ein großes Naherholungsgebiet dezimiert werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p>Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5.</p> <p>Die Erweiterung des Naturschutzgebietes Stapelfelder Moor um 17 Hektar ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 131.</p> <p>Zum Eingriff in Natur und Landschaft und die Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p>
5.2	<p>Dieses Bauvorhaben läuft dem Umweltschutz gnadenlos hinterher. Der fast hinter uns liegende Sommer zeigt, was mit immer mehr Versiegelung der Flächen verbunden ist. Ein Anstieg der Temperaturen und damit ein immer schwerer zu ertragendes Stadtklima auch durch mangelnde Durchlüftung der Stadt Hamburg.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung zu 4.3.</p>
5.3	<p>Weiterhin hat eine Versiegelung der Flächen zur Folge, das immer weniger Regen aufgenommen werden kann und dieser ungeleitet in die Umgebung abgegeben wird, mit der Folge das es immer mehr Überflutungen durch Starkregenereignisse gibt. So viele Rückhaltebecken können gar nicht gebaut werden. Darunter zu leiden haben die Tiere und Pflanzen vor Ort, aber auch die Anwohner, die ihre Wohnungen und Häuser angrenzend an dieses Gebiet haben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Annahme, dass der Oberflächenabfluss ungeleitet in die Umgebung abgegeben wird, ist nicht zutreffend. Vielmehr wird das abfließende Wasser systematisch gesammelt und in Rückhaltegräben und -becken zurückgehalten und dann gedrosselt und gezielt an die natürliche Vorflut abgeleitet. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltebecken und die einzuleitenden Wassermengen bilden die Vorgaben der wasserwirtschaftlichen Landesbehörden und der einschlägigen Vorschriften.</p> <p>Eine Überflutungsgefahr infolge der gewerblichen Entwicklung besteht für die Anwohner nicht.</p>
5.4	<p>Mehr Gewerbegebiet bedeutet auch immer mehr Verkehrsdurchfluss, der nach den vorliegenden Gutachten in nicht geringem Ausmaß steigen wird. Hierfür sind die Straßen in und um Rahlstedt nicht ausgebaut. Nicht nur der steigende Durchfluss der LKW, sondern auch der zu erwartende Ausbau der Straßen in und um Rahlstedt bedeuten eine Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner und eventuell auch gesundheitsgefährdende Einschränkungen durch mehr Geräuschbelastung und erhöhte Verkehrsbelastung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8.</p> <p>Durch den Bebauungsplan Rahlstedt 131 ist über die Anbindung an das bestehende Straßennetz kein Ausbau darüber hinaus erforderlich.</p> <p>Der zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr auf den zuführenden Straßen führt an der Bestandsbebauung größtenteils zu einer Erhöhung der Beurteilungsspiegel um maximal 1 bis 2 dB. Hierdurch sind im Sinne der TA Lärm somit keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Nur im Bereich des geplanten Knotenpunkts bzw. der Zufahrt des Victoriaparks an der Sieker Landstraße bzw. Alten Landstraße werden an der Bestandsbebauung die im Bestand schon überschrittene Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) erhöht. Nur diese Erhöhung ist als relevant anzusehen. Hier wurden deshalb zum Schutz vor Lärm 4,0 m Lärmschutzwände und für die verbleibenden Lärmkonflikte passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
5.5	Nicht zuletzt ist eine Störung der Lebensqualität durch erhöhte Lichtverschmutzung für die Tiere im Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Dies ist jetzt bereits zu beobachten durch das Gewerbegebiet Merkurpark, der auch abends hell erleuchtet ist und damit auch das anliegende Landschaftsschutzgebiet mit beleuchtet. Hier ist eine starke Störung der Nachtruhe der Tiere die tagaktiv sind zu vermuten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Belange von Flora und Fauna hinsichtlich der Auswirkungen durch nächtliche Beleuchtung sind in die Abwägung eingeflossen und in den Planungen berücksichtigt, so minimiert die Vorgabe zur insektenfreundlichen Beleuchtung im geplanten Gewerbegebiet die Auswirkungen auf Tiere und die Landschaft. In dem am 12.07.2018 notariell beurkundeten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der FHH und dem Planbegünstigten ist die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung unter § 5 angeführt.
5.6	So viele Arbeitsplätze bringt das neu geplante Gewerbegebiet nicht, das man dies alles in Kauf nehmen könnte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anzahl möglicher Arbeitsplätze ist nicht allein ausschlaggebend für die verfolgte Planung. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2.
6	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
6.1	die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf die wesentlichen Gründe eingehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.
6.2	Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Rahlstedt. Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen unzureichend.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.
6.3	Das Gebiet liegt zwischen zwei Naturschutzgebieten, es ist zu befürchten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Biotopverbund in seiner Funktion gestört wird. Denn auch die Fachgrundlage Biotopenverbund weist einem Teil der Fläche eine Lineare Biotopenvernetzungsfunktion zu.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.
6.4	Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann u.a. mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist aus den oben genannten Gründen städtebaulich erforderlich und auch gerechtfertigt.
6.5	Als Bestandteil des Grünen Netzes hat die Fläche eine wichtige Funktion für Stadtklima. Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1. Zur Rolle des Koalitionsvertrages siehe Abwägung zu 4.4.
6.6	Die Flächen haben wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopenschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem. Diese Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG gesetzlich geschützt. Im plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang iv-Art der FFH-Richtlinie.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
6.7	Das Planungsgebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus, eine nach Anhang IV-FFH-Richtlinie geschützte Art in Hamburg stark gefährdet. Es müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopenverbund der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören wertvollen Lebensraum.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.
6.8	Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausflächen auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7.
6.9	Der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren bereits verschiedene Entscheidungsprozesse vorgelagert, welche eine abwägungsoffene Beteiligung der Bevölkerung ins Leere laufen lassen (Evokation). Spätestens durch den Letter of Intent am 13.11.2017 wurde das deutliche Signal gesetzt, dass das Gewerbegebiet kommen soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde durch den Senat nicht evoziert. Es besteht jedoch eine Senatsanweisung an den Bezirk, das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 mit dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bezirksversammlung zügig durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen. Der zwischen Senatsvertretern, der Bezirksamtsleitung und Vertretern der schleswig-holsteinischen Seite am 13.11.2017 unterzeichnete Letter of Intent stellt eine politische Zielsetzung im Sinne der mit der Bauleitplanung verfolgten planerischen Zielsetzung zur Schaffung einer länderübergreifenden Gewerbegebietes dar. Sowohl die Senatsanweisung als auch der Letter of Intent greifen dem Ergebnis der Abwägung im Bebauungsplanverfahren nicht vor. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ist die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung dient gerade dem Ziel, private Belange, die dem Plangeber aus eigenen Ermittlungen (Bestandsaufnahmen, gutachterliche Stellungnahmen u.ä.) ggf. noch nicht vorliegen, zu erfassen. So werden die Stellungnahmen Teil des Abwägungsmaterials. Es bleibt allein der sachgerechten Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander im Bebauungsplanverfahren vorbehalten, ob die politisch vorgegebenen Ziele umgesetzt werden können.
6.10	Das das Ganze von der Grünen Partei auch noch als Aufwertung der Natur bezeichnet wird ist für mich einfach nur zynisch. Auch die Aussage Rahlstedt kann nicht unter einer Käseglocke leben, und dass bei den massiven Veränderungen die dieser Stadtteil über sich ergehen lassen musste und auch noch ergehen lassen muss ist total daneben. Da sollte man sich lieber Blankenese als Käseglockenbeispiel nehmen. Meine Kritik zur Bebauung ist außerdem das ein reicher Investor, der gerade mal ca. 70 Jahre auf der Welt ist, nur um noch reicher zu werden, einen so wertvollen Lebensraum über Jahrhunderte gewachsen, zerstören darf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zu Sichtweisen einzelner Parteien oder Personen sind für die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplans nicht relevant. Weder das Alter als auch der vermeintliche Vermögensstand eines Planungsbegünstigten sind ein beachtenswerter Belang in einem Bebauungsplanverfahren
6.11	Hier in Rahlstedt gibt es schon mehr als reichlich Gewerbegebiete, in denen viele Gewerbehallen leer stehen. Es muss nicht noch ein Gewerbegebiet entstehen und	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	dafür Landschaftsschutz zerstört werden.	Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 1.2.
6.12	Auch hat das Gewerbegebiet Merkurpark keine wesentlichen Arbeitsplätze für die Rahlstedter gebracht. Die meisten Arbeitnehmer kommen aus dem Umland.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Gewerbegebiet Merkur Park sind ca. 1.680 Arbeitsplätze entstanden. In einem Wirtschaftsraum wie der Metropolregion Hamburg sind Pendlerbeziehungen über die Landgrenzen üblich und sinnvoll. Insofern ist die Betrachtung des Wohnortes der später im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen nicht relevant. Grundsätzlich strebt die Freie und Hansestadt Hamburg die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes an. Abschließende Festlegungen zur Zahl der Arbeitsplätze bestehen nicht.
6.13	Das Verkehrsaufkommen wird sehr stark zunehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das durch das Gewerbegebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gemäß den anerkannten Regeln ermittelt worden und Bestandteil des Gutachtens. Die absolute sowie die prozentuale Zunahme sind im Gutachten benannt. Die für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs erforderlichen Maßnahmen im Straßennetz sind Bestandteil der zum Bebauungsplan aufgestellten Erschließungsplanung.
6.14	An der Straße Richtung Stapelfeld stehen alte große Bäume welche dann eventuell einer Straßenverbreiterung weichen müssten. Heute müssen wir um jeden Baum kämpfen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Straßenverbreiterungen im Zusammenhang mit den geplanten Gewerbegebieten beschränken sich auf die entsprechend festgesetzten Bereiche im Plangebiet. Straßenausbaumaßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen unterliegen einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Unvermeidbare Baumverluste sind dann nach den geltenden Vorschriften auszugleichen.
6.15	Sollte das Gewerbegebiet kommen werde ich und auch viele meiner Bekannten dieses Trauerspiel bei der nächsten Wahl quittieren. Hamburg kann auch durch viel Grün in aller Welt, als eine attraktive lebenswerte Stadt große Beachtung erlangen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zum künftigen Wahlverhalten sind keine im Planverfahren zu bewertende Belange.
7	Lindenweg, Stapelfeld, 14.08.2018 sowie 17.08.2018	
7.1	Die zusätzliche Kreuzung mit LSA an der Ecke Sieker Landstraße/L 222/Planstraße A sollte durch einen Kreisverkehr ersetzt werden. Begründung: Durch die schon heute vorhandenen drei LSA an den Ecken Sieker Landstraße/Höltigbaum, Sieker Landstraße/Neuer Höltigbaum und Sieker Landstraße/Merkurring kommt es auf der Sieker Landstraße/L 222 häufig zu Staus. Durch eine weitere LSA ist zu befürchten, dass die Staus noch zunehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt. Auch die Ausgestaltung der neuen Knotenpunkte basiert auf dieser Untersuchung. Der Knotenpunkt Planstraße A / Sieker Landstraße / L 222 wurde gemäß der Belastung in der Spitzenstunde bemessen. Durch den 2-streifigen Ausbau wird eine mittlere Auslastung von unter 85 % erreicht. Der 4-streifige Ausbau wird bis zum Merkurring durchgebunden. Die Lichtsignalanlagen der benachbarten Knotenpunkte werden untereinander koordiniert geschaltet. Ein Kreisverkehr an diesem Knotenpunkt wäre nicht sinnvoll, da die Verkehrs-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		abwicklung aufgrund der stark unterschiedlichen Verkehrsströme (Sieker Landstraße – L222 zu Planstraße A) schlechter wäre, die Wartezeiten der Kfz besonders in den Spitzenstunden würden steigen. Die Anbindung der Anlieger auf der Nordseite der Sieker Landstraße / L222 wäre im Bereich eines Kreisverkehrs nicht zulässig.
7.2	Die Ortsumfahrung Stapelfeld muss attraktiver gestaltet werden als jetzt geplant. Einen Kreisel mit danach langer Verkehrsinsel auf der K 107 ist keine ausreichende Lösung, um zusätzlichen Verkehr in der Ortslage Stapelfeld zu vermeiden. In Barsbüttel ist es gelungen, eine attraktive Ortsumfahrung zu bauen. Daran sollte sich hier auch orientiert werden. So muss die Auffahrt von der Planstraße A auf die L 222 Richtung Osten/A1 ohne LSA erfolgen und für die auffahrenden Fahrzeuge muss auf der L 222 ein Beschleunigungsstreifen angeboten werden. Am Knoten Planstraße A/Stapelfelder Straße/K 107 sollte über eine LSA nachgedacht werden, um den Verkehr gezielt Richtung Planstraße A/L 222 zu leiten.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Maßnahmen am Kreisverkehr Stapelfelder Straße / Hauptstraße (K107) erhebt nicht grundsätzlich den Anspruch, Verkehre aus dem Ort Stapelfeld herauszuhalten.</p> <p>Die geplanten baulichen Maßnahmen an der Stapelfelder Straße sind mit der Verkehrsbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt. Die Stapelfelder Straße ist eine Kreisstraße, daher sind nur solche Maßnahmen zulässig, die die Funktionsfähigkeit einer Kreisstraße weiterhin beibehalten. Eine Umwidmung als Gemeindestraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die unterschiedliche bauliche Ausbildung der einzelnen Straßenarme des Kreisverkehrs soll - besonders für Lkw - die bevorzugten Wegeverbindungen hervorheben.</p> <p>Der Knotenpunkt Sieker Landstraße / L222 / Planstraße A wird hinsichtlich der Anzahl und der Länge der Fahrstreifen großzügiger hergestellt als notwendig. Eine Ausbildung z.B. mit einem Beschleunigungsstreifen ist nicht umsetzbar, da es sich um einen innerörtlichen Knotenpunkt auf dem Gebiet von Hamburg handelt.</p>
7.3	Der vorhandene Fußweg an der Stapelfelder Straße zwischen Landesgrenze und Weg Großlohe muss im Rahmen der geplanten Maßnahmen neu errichtet werden. Heute weisen Warnschilder auf den „Unebenen Fußweg“ hin, dies kann aber kein Dauerzustand sein. Durch die Baumwurzeln werden immer wieder Gehwegplatten angehoben, außerdem ist der Weg stark zugewachsen durch die vielen Fugen. Beides stellt eine Unfallgefahr dar und muss behoben werden.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche für die Stapelfelder Straße ermöglicht sowohl den sachgemäßen Ausbau als auch die Instandsetzung im Rahmen der Wegebaukosten. Wann Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden, wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt und steht im Ermessen des zuständigen Wegebausträgers, hier des Bezirksamtes Wandsbek.</p>
7.4	An der Stapelfelder Straße zwischen Landesgrenze und Weg Großlohe existieren derzeit keine Radverkehrsanlagen. Diese sind im Rahmen der geplanten Maßnahmen zu schaffen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Ausbau eines Radwegs entlang der Stapelfelder Straße steht ebenfalls nicht in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Seitens des Bezirks ist die Herstellung eines gesonderten Radwegs entlang der Stapelfelder Straße nicht vorgesehen.</p>
7.5	Das vorhandene Biotop südlich der Stapelfelder Straße ist zu erhalten, auf Grund des hohen Schutzstatus.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem genannten Biotop handelt es sich um einen nassen bis überstauten, 6 – 8 m hohen Erlenbestand am Rande eines Gärtnerriegeländes an der Stapelfelder Straße, der weder im überörtlichen Biotopverbund der Gewässer- und Feuchtlebensräume noch dem der Gehölzlebensräume eine tragende Rolle übernehmen kann. Eine Erhaltung des Biotops wäre einerseits mit erheblichen erschließungsökonomischen Nachteilen verbunden, und hätte dennoch einen unvermeidbaren ökologischen Wertverlust des Biotops zur Folge. Dieser Wertverlust ist begründet in der Verinselung und dem wertgebenden Beziehungs-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		geflecht zwischen Biotop und landwirtschaftlicher Kulturlandschaft. In dieser Betrachtung wurde von der für gesetzlich geschützte Biotope zuständigen Behörde eine Ausnahmegenehmigung unter der Bedingung von Ausgleichsmaßnahmen in Aussicht gestellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan auf den zugeordneten Ausgleichsflächen festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag konkretisiert.
7.6	Es sollten ausreichend Ladestationen für eAutos auf öffentlichem Grund geplant werden, ggf. schon weitere Stellplätze vorverkabelt, um bei einer künftigen größeren Verbreitung von eAutos kurzfristig weitere Lademöglichkeiten anzubieten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es werden mindestens 10 % der erstellten Parkplätze an den Erschließungsstraßen und mindestens 10% der gebauten Stellplätze auf den Gewerbeflächen mit Ladeeinrichtungen für Elektroautos ausgerüstet. Für weitere 20 % der privaten Stellplätze werden Ladeeinrichtungen baulich vorbereitet. Die Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.
7.7	Geplant ist offenbar, die Buslinie 9 bis in den Minerva-Park zu verlängern. Gleichzeitig sollte eine bessere Anbindung von Stapelfeld an Hamburg-Rahlstedt erreicht werden. Tagsüber ist der Ort derzeit nur alle 60 Minuten per Bus erreichbar, hier sollte mindestens ein 20 Minuten Takt eingerichtet werden. Evtl. kann der Bus 263, der derzeit meist in Stapelfeld endet, bis in den Minerva-Park verlängert werden, wo dann eine Umsteigemöglichkeit zur Buslinie 9 möglich ist. Entsprechend sind Buswarteplätze zu planen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Grundsätzlich ist geplant, eine oder mehrere Buslinien bis zur neuen Endhaltestelle in der Planstraße A zu verlängern. Die Hochbahn AG wird im weiteren Planungsverfahren über die Verlängerung der Linienwege und die Taktung der einzelnen Busse entscheiden.
7.8	Gemäß der Drs. 20-3080 sollte für Pferdehöfe ortsnahe Ersatz gefunden werden. Dass ein Mietvertrag vom Projektentwickler natürlich befristet erstellt wurde, ist nachvollziehbar, ändert aber nichts an der Tatsache, dass durch die geplanten Gewerbegebiete Flächen für die Pferdehöfe verloren gehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Betroffenheit der Landwirtschaft siehe Abwägung zu 0.2.15.
8	Bachstückering, Hamburg, 08.08.2018	
8.1	Dieser B-Plan Rahlstedt 131 ist keinesfalls tatsächlich notwendig. Es besteht NACHWEISLICH kein Bedarf an zusätzlichen Flächen für Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek (Kleine Anfrage der FDP), denn wir sehen in lange bestehenden Gebieten, wie große Teile dort immer noch leer stehen. Zum Beispiel im Bargkoppelweg (neue Leerstände), im Neuen Höltingbaum oder auch im Merkur-Park! Weiterhin werden mit dem Umzug schon bestehender Firmen woanders innerhalb der Metropolregion Hamburg Gewerbebrachflächen geschaffen. Das ist GEGEN eine vernünftige Planung von Arbeitsplätzen und Arbeitskräftemigration.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans und zum Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 1.2.
8.2	Während in Hamburg auch die letzte Grünfläche für Wohnungen und Gewerbe zugepflastert wird, entstehen in Mecklenburg-Vorpommern riesige Brachflächen und verwaiste Kleinstädte! Man sollte also bei einer verantwortungsbewussten Planung innerhalb der Metropolregion zuerst einmal Arbeitsplätze in diesen Gegenden schaffen und eine Gewerbeansiedlung dort attraktiv machen, und diese nicht auch noch abwerben, nur um Hamburg endlich über die 2-Mio-Einwohnergrenze zu bringen!	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt Strukturschwache Gebiete werden durch entsprechende Förderprogramme der zuständigen Länder und des Bundes gefördert. Der Trend, dass Ballungsräume gegenüber dem ländlichen Raum wachsen, lässt sich allgemein beobachten. Somit stellt sich vielmehr die Frage, wie die Infrastruktur der Städte sich dieser Veränderung anpasst. Auch hierzu soll das vorgesehene Gewerbegebiet einen Beitrag leisten. Die Feststellung, dass die letzten Grünflächen geopfert werden trifft nicht zu. Gerade im Bereich der Rahlstedter Feldmark werden mit diesem Bebauungs-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		plan auch weiterhin Grün- und Freiflächen gesichert und ökologisch sowie für die Freizeitnutzung und Erholung entwickelt.
8.3	Auch neue Arbeitsplätze werden NICHT geschaffen! Schlechtes Beispiel dafür ist, dass der gleiche Investor schon beim Merkur-Park 6000 Arbeitsplätze versprochen hatte, aber noch nicht einmal 1000 nach 15 Jahren dort tatsächlich arbeiten!	<p>Die Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Grundsätzlich strebt die Freie und Hansestadt Hamburg die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes an. Abschließende Festlegungen zur Zahl der Arbeitsplätze bestehen nicht.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Im Übrigen sind die Aussagen nicht korrekt. Bei der Entwicklung des Merkur-parks wurde seinerzeit die Schaffung von ca. 1.200 Arbeitsplätzen angestrebt. Umgesetzt wurden bis heute ca. 1.680 Arbeitsplätze.</p>
8.4	Unter KORRUPTIONSVERDÄCHTIGEN Umständen wurden ALLE 'Gutachten' vom Investor bezahlt, was deren wissenschaftliche Glaubwürdigkeit gegen Null gehen lässt! Die Annahme von ‚geldwerten Leistungen (hier die sogenannten Gutachten) eines Planungsbegünstigten durch die Behörde ist nach Antikorruptionsbestimmungen verboten, weil dieser natürlich Gegenleistungen erwartet. Auch eine Kostenbeteiligung nach dem BBauG § 11 greift hier nicht, da man erst HINTERHER den späteren Bauherrn an den Kosten beteiligen kann. Dass dieses ‚Verfahren trotzdem inzwischen überall ‚gängige Praxis‘ ist, lässt nichts Gutes über unsere Verwaltung erahnen. Nach wissenschaftlichen Untersuchungen zur Korruption im Öffentlichen Dienst, ist diese auch und gerade im BAUBEREICH besonders häufig!	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Die erforderlichen Gutachten und deren Untersuchungsumfang wurde von der planführenden Dienststelle im Bezirksamt mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und des Scopings im Rahmen der Umweltprüfung abgestimmt.</p> <p>Mit der Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung vereinbart, nachdem sämtliche Planungskosten inkl. Gutachten von der Planungsbegünstigten zu tragen sind. Grundlage hierfür ist § 11 BauGB, womit der Bundesgesetzgeber die Grundlage geschaffen hat, Planungsbegünstigte durch einen städtebaulichen Vertrag an den Planungs- und Herstellungskosten städtebaulicher Maßnahmen zu beteiligen. Dadurch ist es rechtlich möglich, Vereinbarungen u.a. auch über Planungs- und Gutachterkosten zu treffen. Ebenso ist es zulässig und damit nicht zu beanstanden, dass vertraglich vereinbart wird, dass Planungsbegünstigte die Beauftragung der erforderlichen Gutachten übernehmen.</p> <p>Der Vorwurf der Korruption ist nicht begründet.</p>
8.5	Auch der sogenannte ‚Städtebauliche Vertrag‘, der mit dem Investor geschlossen werden soll, ist keinesfalls glaubhaft, denn der gleiche Mann hatte so einen schon vor 15 Jahren beim Merkur-Park abgeschlossen, und größte Teile davon wurden NIEMALS umgesetzt!	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Vollzugsdefizite des über 20 Jahre alten Bebauungsplans Rahlstedt 105 sind nicht Gegenstand der Planung. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 wird mit wirksamen Kontrollfunktionen versehen.</p>
8.6	Der EINZIGE GRUND, warum dieser Plan durchgesetzt werden soll ist, dass er POLITISCH als LEUCHTTURMPROJEKT (amtlicher Begriff) durchgedrückt werden soll, um rechtliche Regelungen für weitere solche Planungen über mehrere Bundesländer hin-weg zu schaffen!	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird der Wille des Plangebers vollzogen, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die FHH hält an dem Bebauungsplanverfahren fest weil es städtebaulich erforderlich ist.</p> <p>Im Übrigen siehe Abwägung oben.</p>
8.7	Hierbei werden ALLE Belange und Interessen der Bürger konterkariert! Eine tatsächliche Beteiligung der Bürger hat NIEMALS stattgefunden, wenn wir von der FARCE der ‚Großen Heide‘ absehen. Alle Bürgerbegehren wurden vom Senat EVOZIERT	<p>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>Eine Beteiligung der Öffentlichkeit hat entsprechend § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Plandiskussion am 13.06.2016 sowie § 3 (2) BauGB in Form</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	(Senatsanweisung) und damit annulliert!	einer öffentlichen Auslegung vom 09.07.2018 bis 20.08.2018 gemäß den gesetzlichen Vorgaben stattgefunden. Zudem wurde im Rahmen der Entwicklung des Konzeptes zum „Landschaftsaufbau Große Heide“ ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren in der Form von mehreren Workshops durchgeführt, an denen sich alle Interessierten beteiligen konnten. Ein am 21.10.2016 beim Bezirksamt angezeigtes Bürgerbegehren musste aufgrund einer zuvor ergangenen Senatsanweisung (Senatsdrucksache 2016/3041) vom 11.10.2016 für nicht zulässig erklärt werden. Weitere Bürgerbegehren waren nicht angemeldet worden.
8.8	Die Bürger Großlohes haben sich mit übergroßer Mehrheit in einer Unterschriftenaktion GEGEN diesen Plan ausgesprochen! Die Bürger hier haben NUR Nachteile von diesen Planungen. Nicht nur wird ein großer Teil ihres Naherholungsgebietes zerstört, es entstehen aber auch keine NEUEN Arbeitsplätze dort, von denen die Bürger hier profitieren könnten!	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Durch die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes wird das Landschaftsbild großflächig geändert. Da der Bedarf an Gewerbeflächen an dieser Stelle als öffentlicher Belang höher gewichtet wird als der dauerhafte Erhalt der Kulturlandschaft, die wiederum durch angrenzende Gewerbe, Hauptverkehrsstraßen und Freileitungen teilweise gestört ist, wird an der Planung festgehalten. Zum Eingriff in Natur und Landschaft und zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3. Die gewerbliche Entwicklung soll möglichst auf die Ansiedlung von Produktions- und Handwerksunternehmen sowie ggf. wissensorientiertes Gewerbe ausgerichtet sein. Aufgrund seiner Lage in der Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebeständen, der Nähe zur Wohnbevölkerung, einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung mit Möglichkeiten zur ÖPNV-Erschließung und Anbindungen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie einer für eine zusätzliche Gewerbeentwicklung nutzbaren Größe, eignet sich das Plangebiet insgesamt als Standort für die Ansiedlung von diversen Gewerbebetrieben. Logistikunternehmen sollen an diesem Standort nicht angesiedelt werden. Die gewerbliche Entwicklung der Fläche ist auch eine im gesamthamburgischen Interesse liegende Maßnahme zur langfristigen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten und als ein Beitrag zur Sicherung einer wachstumsstarken Wirtschaft in der Metropolregion. Auch die Bürger im direkten Umfeld können somit von den neuen Arbeitsplätzen profitieren.
8.9	Dafür wird sich aber, laut eigenem Klimagutachten, die Temperatur in Nord-Großlohe um mehr als 10% erhöhen. Gerade im Zusammenhang mit der derzeitigen Hitzewelle eine wirkliche Katastrophe! Man plant so ein Gebiet mit voller Absicht hier, weil man genau weiß, dass in diesem Problemstadtteil kein Geld für einen anwaltlichen Widerstand vorhanden ist!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die vorgetragene Aussage, dass sich in Nord-Großlohe die Temperatur um mehr als 10 % erhöhen wird, ist nicht richtig. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1. Auf der Grundlage des klimaökologischen Gutachtens zeigt sich, dass der Einfluss der Nutzungsänderungen auf die <u>Lufttemperatur</u> geringfügig über die Planfläche hinausgeht (Seite 7). Das Temperaturniveau in den angrenzenden Bestandsflächen wird nur lokal leicht erhöht und beträgt bis zu 0,5 K in einer Entfernung von etwa 100 m. Aus Abb. 3.3. auf Seite 10 des Gutachtens geht hervor, dass diese Erhöhungen ausschließlich die gewerblichen Flächen des Merkur Parks betreffen und dass es für die zu Wohnzwecken bebauten Bereiche in Großlohe keine Diffe-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>renz der Lufttemperatur zwischen Bestand und Planung gibt. Die gering erhöhten Lufttemperaturen (bis zu 0,5 Grad) ergeben sich außerdem im südlichen Teil der Grünen Fuge.</p> <p>Bei den <u>nächtlichen Kaltluftströmungen</u> kommt es auf den vom Einwender bezeichneten Flächen zu einer Verminderung um mehr als 10 % bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen (siehe Abb. 4.1 auf Seite 21). Nach gutachterlicher Bewertung „sind die baulichen Veränderungen durch die Gewerbegebiete nicht groß genug, um eine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung während windschwacher Sommernächte auszulösen“.</p> <p>Die betroffenen Bestandsflächen in Großlohe sind aufgrund ihrer Stadtrandlage, der strukturellen Ausprägung und geringer nächtlicher Überwärmung nicht als bioklimatisch überlastet im Sinne der VDI-Richtlinie 3787 anzusehen.</p>
8.10	<p>Dass hier auch rücksichtslos gegen die Interessen der Natur, und damit der Menschen, geplant wird, sieht man daran, dass sich ALLE Umweltverbände aus dieser Planung zurückgezogen haben, weil sie sich missbraucht fühlen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine direkte Mitwirkung der Naturschutzverbände im Rahmen des Planungsprozesses ist nicht vorgesehen und unüblich. Eine aktive Mitwirkung dieser Verbände bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ist von diesen schon aus Gründen der Kapazität nicht leistbar und auch in deren Satzungen nicht vorgesehen.</p> <p>Die in Hamburg anerkannten Naturschutzverbände wurden an den Bauleitplanverfahren beteiligt und haben ihre Stellungnahmen eingereicht, die in die Abwägung eingestellt wurden.</p>
8.11	<p>Hier werden hunderte von Metern unter strengem Schutz stehende Knicks vernichtet, dazu mindestens zwei HOCHWERTIGE kleine Biotope nördlich und südlich der Stapelfelder Straße! Gerade das macht diese Planung ebenfalls unglaubhaft, denn dadurch wird die angebliche Schaffung neuer Biotope nicht als Schutz angesehen, sondern nur als moralisches Feigenblatt, das man im Zweifel ein paar Jahre später wieder ändert!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bedeutung und dem Schutz der Knicks wird Rechnung getragen, indem die randlichen Knicks vollständig und die inneren Knicks sehr weitgehend erhalten und nachhaltig gesichert werden. Das Erschließungs- und Bauungskonzept ist darauf ausgerichtet. In einigen Bereichen sind Knickverluste jedoch unvermeidbar. Hierfür sowie für die Funktionsbeeinträchtigungen der innenliegenden Knicks wird umfangreicher Knickersatz erbracht.</p> <p>Zum Verlust der sonstigen geschützten Biotope siehe Abwägung zu 4.5.</p>
8.12	<p>Ein weiteres ungelöstes Problem ist der Verkehr, denn alle wissen, dass dieser stark zunehmen wird, nur irgendwelche tatsächlich gangbaren Lösungen wurden nie gezeigt! Auch hier werden die Bürger wieder die Leidtragenden sein</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsprognose ist nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und berücksichtigt den bereits vorhandenen Verkehr einschließlich der Prognose für die Verkehre aus den geplanten Gebieten und führt den Nachweis, dass diese durch die im Gutachten vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets verkehrsgerecht abgewickelt werden können.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Zum Verkehr siehe auch Abwägung zu 3.8.
8.13	In der letzten Konsequenz wird der Ring 3 wiederkommen müssen! Auf welcher Trasse auch immer.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem geplanten Gewerbegebiet ist keine Verlängerung des Ring 3 über die Sieker Landstraße hinaus Richtung Süden verbunden. Seit der Änderung des Flächennutzungsplans vom 06.04.2010 wird diese Verkehrsplanung von der Freien und Hansestadt Hamburg nicht mehr weiterverfolgt (siehe Drs. 18/7139 – Lückenschluss Ring 3 – vom 16. Oktober 2007).</p> <p>Für die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist die Verlängerung des Ring 3 auch nicht erforderlich. Vielmehr ist die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete bewusst so organisiert, dass die ehemalige Trasse für die Ring 3-Verlängerung dauerhaft freigehalten werden kann. Die Gewerbeflächen südlich der Stapelfelder Straße werden über eine Anbindung an die-se und eine entlang der Landesgrenze nach Norden bis an die Sieker Landstraße geführte Straßenverbindung erschlossen. An diese Straßenverbindung werden auch die Gewerbeflächen auf Stapelfelder Seite angebunden.</p> <p>Im Bereich der geplanten Trasse der ehemaligen Ring 3-Verlängerung ist die Entwicklung von Flächen für die Naherholung vorgesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen entsprechende Regelungen erfolgen.</p>
8.14	Hier wird NUR zum Wohle der Kapitalgeber gearbeitet, denn die Grundstückspreise belaufen sich heute auf etwa 25,- Euro pro Quadratmeter, werden aber nach der Nutzungsänderung bei über 350,- liegen! Ein satter Gewinn, von dem wir Bürger NICHTS haben!	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Annahmen des Einwenders zu heutigen und zukünftigen Grundstückspreisen werden nicht kommentiert. Im Übrigen ist gewinnbezogenes und kaufmännisches Handeln in der sozialen Marktwirtschaft üblich. Daher ist es der FHH möglich, den Planungsbegünstigten zur Tragung aller Planungskosten sowie der Kosten zur Erstellung der notwendigen Infrastruktur und der Ausgleichsmaßnahmen zu verpflichten.</p>
8.15	Wichtig aber ist, dass diese Planungen erst der kleine Anfang dafür sind, dass mittelfristig bis 2030 das gesamte Gebiet von 10.000.000 qm bis zum Autobahndreieck Ost und Trittau mit Gewerbe zugepflastert wird. Das Ganze im Zusammenhang mit dem Komplettausbau rechts und links der A 1 bis hoch nach Fehmann! Aus diesen Gründen lehne ich diesen B-Plan strikt ab!	<p>Der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Annahmen einer gewerblichen Entwicklung in dem genannten Umfang sind weder Gegenstand des Bebauungsplans Rahlstedt 131 sowie des vorlaufenden Gutachtens „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ / Dezember 2015“, noch sind solche Überlegungen durch die Raum- und Regionalplanung Schleswig-Holsteins gedeckt.</p>
9	Onlinestellungnahme, 07.08.2018	
9.1	Bei der Schallschutzuntersuchung Stand Februar 2018 wurde das Gebäude an der Sieker Landstraße 61 (Neubau fertig 2016) nicht berücksichtigt. Klärung, warum das Gebäude nicht berücksichtigt wurde? Damit ergeben sich für die Gebäude hinter dem Gebäude Sieker Landstraße 61 andere Messergebnisse welche?	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Gebäude Sieker Landstraße 61 wurde in der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich Verkehrslärm wie auch Gewerbelärm berücksichtigt.</p>
10	Meiendorfer Straße, Hamburg, 06.08.2018	
10.1	Als Urhamburger und wichtiger Steuerzahler mit Kind wende ich mich gegen den katastrophalen Bebauungsplan Rahlstedt 131. Die Gründe:	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Von den 78 ha Flächen des Plangebiets werden insgesamt 33,3 ha für das</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>1. In D werden täglich 30 ha Grün/Ackerflächen versiegelt = vernichtet. Die geplanten 78 ha für R131 entsprechen ca. 100 Fußballfelder und sind wie durch Landgrabbing über Jahre billigst in den Besitz von Hrn. [...] gekommen, obwohl sie als Ausgleichsfläche für den bereits vorhandenen Merkurpark und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. 2016: Das gesamte Stadtgebiet umfasst 72,222 ha und Wandsbek mit 14,752 ha weist davon 991 ha als Grünanlagen bei der höchsten Besiedelung in HH mit 409,176 Einwohnern auf. Das ergibt 0,3qm pro Person oder nur 6,72% von Wandsbek sind Vegetationsfläche im Vergleich zu HH Gesamtanteil von 14%. Grün- und Ackerflächen werden zukünftig in Deutschland deutlich an Wert steigen und sollten für die nächsten Generationen in Hamburg ab sofort nicht mehr bebaut werden.</p>	<p>geplante Gewerbegebiet, dessen Erschließung (3,4 Bestandsstraße und 4,6 ha neue Erschließung) sowie Flächen für Versorgungsanlagen (0,04 ha) beansprucht. Die restlichen Flächen umfassen Grünflächen, bestehende Biotope, Ausgleichsflächen sowie eine landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p>Zur Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen sowie zum Ausgleichsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 siehe Abwägung zu 0.1.7.</p> <p>Die genannten Umstände und Anforderungen rechtfertigen es, unabhängig von rechnerisch-hypothetischen Restpotentialen in bestehenden Gewerbegebieten, die für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen benötigten Flächen zu aktivieren. Der Bedarf der Entwicklung der Gewerbeflächen wird somit aufgrund der übergeordneten Zielsetzung gegenüber dem Erhalt der Ausgleichsflächen höher bewertet.</p>
10.2	<p>2. Der Flächenverbrauch bewirkt nicht nur den Verlust naturnaher Flächen und bedroht damit die biologische Vielfalt; obendrein hat er steigende Kosten zur Folge. Je weniger Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner in Anspruch genommen werde, desto niedriger sei der Infrastrukturaufwand und auf umso mehr Köpfe verteile sich die Kostenlast. Bei steigender Bevölkerungszahl und Klimawandel ist die Versiegelung von Grün- insbesondere Agrarflächen als kriminell einzustufen. Der Privatinvestor wird am Verkauf/Vermietung verdienen, die Steuerzahler tragen die Kosten der Infrastruktur, die Nachteile durch die Bodenversiegelung und die steigende Lärm- und Feinstaubverschmutzung aufgrund der zerstörten Klimaachsen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplanten baulichen Veränderungen bewirken gemäß der vorliegenden klimaökologischen Untersuchung keine nennenswerte Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1, zu den Auswirkungen auf das Lokalklima siehe Abwägung zu 8.9.</p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 erfolgt eine ausreichende Konfliktbewältigung hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung konnten keine Gründe festgestellt werden, die gegen eine Umsetzung der Planung sprechen. Siehe hierzu auch Abwägung zu 1.12.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans und zur Rolle der Planungsbegünstigten siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Im Hinblick auf die mögliche Feinstaubbelastung wird auf die Ausführungen zur Luftschadstoffbelastung im Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen. Aufgrund der Stadtrandlage sind demnach keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten und bei der Durchführung der Planung ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftbelastung auszugehen (vergleiche hierzu Kapitel 4.2.1.2 der Begründung).</p>
10.3	<p>3. Die Bodenversiegelung wirkt sehr negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert und die Grundwasserspense verringert. Dadurch können Trinkwassermangel, vermehrte Dürreschäden und stärkere Hochwasser entstehen. Die Grundwasserbelastung und Stoffkonzentration kann steigen, da bei punktueller Versickerung des Niederschlags weniger Nähr- und Schadstoffe im Boden gefiltert werden können. Quelle: „Grenzen setzen für Asphalt und Beton“ https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3594.pdf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Oberflächenentwässerung siehe Abwägung zu 1.15.</p> <p>Nach den Erkenntnissen der Boden- und Grundwasseruntersuchungen haben die überplanten Flächen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da die Böden von Natur aus nur schwer durchlässig sind. Das Konzept der Oberflächenentwässerung sieht eine weitgehende Rückhaltung des Oberflächenabflusses in den Gewerbegebieten in naturnah gestalteten Gräben und Becken vor, so dass die Einleitung in die Vorfluter stark gedrosselt geschieht. Dies entspricht auch den Vorgaben der Wasserbe-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>hörden. Stärkere Hochwässer werden dadurch verhindert.</p> <p>Ein Trinkwassermangel wird durch die Versiegelungen und Regenwasserrückhaltungen nicht ausgelöst. Dadurch dass das Wasser verlangsamt abgeführt wird und möglichst lange im Landschaftsraum gehalten wird und Absenkungen des Grundwassers nicht zulässig sind, kommt es nicht zu vorhabensbedingten Dürreschäden.</p>
10.4	<p>4. Durch den Ausbau der Sieker Landstrasse auf 4 Streifen wird die Verkehrsbelastung am Höltigbaum weiter steigen, da der Stau an der Ampelkreuzung Meiendorfer Strasse anwachsen wird. Die Berner Straße wird ab 11/2018 wieder einspurig. Es muss also auch hier über Schallschutzmauer nachgedacht werden, zumal mit den weiteren Industriegebieten, hierzu gehören auch die geplanten interkommunalen Erweiterungen in Barsbüttel und Stapelfeld, durch die zusätzlicher Pendlerverkehr entstehen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8 und zu 8.12.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der Verkehrsveränderungen ist auf einen den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Raum vorgenommen worden. Eine Bewertung einer allgemeinen Verkehrszunahme oder auch Zunahme durch das Gewerbegebiet im größeren Raum Rahlstedt war nicht zu betrachten, da sich viele Effekte und Vorhaben überlagern. Der zu betrachtende Bereich wurde zuvor mit der für den Verkehr zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p>
10.5	<p>5. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um die ehemaligen Ausgleichsflächen als LSG für die Industriegebiete am NSG Höltigbaum. Diese Ausgleichsflächen sollen jetzt verteilt in Schleswig-Holstein ersetzt werden. Erstens sind die geplanten Gebiete bereits vorhandene Vegetationsflächen und somit kein „Ausgleich“, darüber hinaus hat weder der Bezirk Wandsbek noch seine Einwohner etwas davon, da sie nicht mehr zur „Naherholung“ fußläufig erreichbar sind. Auch das ist kein Ausgleich mehr. Die landschaftliche Anmutung geht verloren und damit auch die effektive Langzeitwirkung auf das Wohlbefinden der Einwohner = Steuerzahler. Gefühlt ist es für mich eine Form von Landraub, wenn sich ein Privatinvestor über Jahre günstig städtische Flächen einkauft, die somit als nachhaltige Grünflächen den zukünftigen Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan Rahlstedt 131 werden u.a. die im Bebauungsplan Rahlstedt 105 festgesetzten Ausgleichsflächen überplant. Diese dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch das Gewerbegebiet am Merkur Ring</p> <p>Zur Inanspruchnahme bereits festgesetzter Ausgleichsflächen sowie zum Ausgleichsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 siehe Abwägung zu 0.1.7.</p> <p>Ein Teil des Ersatzes für die beanspruchten Ausgleichsflächen liegt im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs selbst und zwar südlich des Weges Bachstücken, dem Kösterrodenweg und den Biotopflächen entlang des Stapelfelder Grabens. Aufgrund der Höhe des ermittelten Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, für die Eingriffe auf Hamburger Gebiet auch Ausgleichsflächen in Schleswig-Holstein zu schaffen. Die Ausgleichsflächen dienen vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p>
10.6	<p>6. Wenn der Auftrag auf Rechnung des Privatinvestors an die Firma Jacob und BKP zu einer Bewertung gegeben wurde, handelt es sich meiner Ansicht um einen möglichen Interessenskonflikt und muss einem neutralen Compliance Officer oder einer Ethikkommission zur Prüfung vorgelegt werden. Das ist bis heute, trotz verschiedener Hinweise durch Anwohner und in den Medien nicht passiert.</p>	<p>Die Ansicht des Einwenders wird nicht geteilt.</p> <p>Die zu dem Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten wurden fachlich geprüft und sind nicht zu beanstanden.</p> <p>Zur Vergabe der Planungsleistungen siehe Abwägung zu 8.4.</p>
10.7	<p>7. Es wurde bereits festgestellt, dass unbebaute Knickstrukturen der Kaltluftzufuhr und dem Luftaustausch dienen, wie wir es diesen Sommer in dieser Region auch erfreulich feststellen konnten. Es wurde auch bestätigt, dass das bioklimatisch günstige Temperaturniveau eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung hat. Gehölzbestände, wie im LSG bereits vorhanden, wirken sich günstig auf Luftqualität aus, welches HH dringend nötig hat, um zukünftig seine schlechten Feinstaubwerte zu ver-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1.</p> <p>Zur Feinstaubbelastung siehe Abwägung zu 10.2.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	bessern.	
10.8	<p>8. Aufwertung der „Großen Heide“ ist sinnfrei. Es handelt sich bereits um eine nachhaltig gewachsene Vegetationsfläche und braucht nicht „auf-gewertet“ werden, schon gar nicht mit Bänken oder asphaltieren Fahrradwegen. Die Natur ist von Natur aus schön, hier handelt es sich meiner Ansicht nach um Steuergeldverschwendung und eine Nebelbombe für die Anwohner, wie man es in der letzten Diskussion, begleitet von empörten Hamburgern in der öffentlichen Sitzung feststellen konnte. Eine äußerst blamable Angelegenheit für die anwesenden Politiker. Wurde hier wieder über die Köpfe der Hamburger hinweg entschieden, als die Bürgerinitiative evoziert wurde?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Senatsanweisung siehe Abwägung zu 6.9</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll beim Projekt „Große Heide“ südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebiets insgesamt länderübergreifend ein umfassender Landschaftsaufbau als „Große Heide“ umgesetzt werden. Ergänzend zu bauleitplanerischen Maßnahmen soll eine sukzessive Aufwertung des Landschaftsraumes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund parallel zur Gewerbegebietsentwicklung verfolgt und dadurch die Erlebnisqualität und der Landschaftscharakter aufgewertet werden.</p> <p>Im Rahmen der Entwicklung des Konzeptes zur Großen Heide hat ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren in Form von mehreren Workshops stattgefunden, an denen sich alle Interessierten beteiligen konnten.</p> <p>Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung der Flächen in der Großen Heide wurde deutlich, dass sowohl für den Naturschutz als auch für die Naherholung hier noch umfangreiche Ansätze und auch Bürgerwünsche zur Aufwertung bestehen. Kernstück der naturschutzfachlichen Aufwertung ist die Renaturierung der Niederungen von Stellau und Stapelfelder Graben durch Extensivierung der Nutzung, Uferandstreifen, naturnahe Entwicklungen und Anpflanzungen. Schwerpunkt der Naherholungsmaßnahmen in der Großen Heide sind die Grünflächen in der Grünen Fuge mit umfangreicher Ausstattung, der Begegnungsgarten, die abschnittsweise Neuordnung und Neuschaffung von Wegen für verschiedene Landschaftsnutzer. Die Aussage „Die Natur ist von Natur aus schön“ greift hier zu kurz, da sie nicht das Naturerleben in der Vielfalt der Freizeitanprüche beinhaltet.</p>
10.9	<p>Es stehen in HH viele Industrieflächen leer, teilweise alt, teilweise mit Bodenbelastung, größtenteils als Kapitalanlage. Sowohl in Wandsbek als auch im Hafengebiet. Bevor weitere Grünflächen für die zukünftigen Hamburger vernichtet werden, könnte man eher über eine Gesetzesänderung nachdenken und private Besitzer bei mehrjährigem Leerstand zum Verkauf zwingen. Auch eine Nachverdichtung der meist flach bebauten Gewerbeflächen anstatt Neuversiegelung ist für die Hamburger Wähler und Steuerzahler vorteilhafter, weil nachhaltiger. Die Firma Aldi mit der geplanten Aufstockung ihrer Gewerbeflächen ist hier ein innovatives Vorbild für mich.</p> <p>Ich bitte Sie im Namen der betroffenen Anwohner, der laut protestierenden als auch still trauernden, um eine erneute Prüfung, ob diese wunderbare grüne & für uns sehr wertvolle Ecke im Nordosten auch noch zerstört werden muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit der Planung siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Über den heutigen gesetzlichen Rahmen hinausgehende Überlegungen zur Bodenordnung wie in der Stellungnahme vorgeschlagen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Eine mehrgeschossige Nutzung der Baugrundstücke im geplanten Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan ebenfalls ermöglicht.</p>
11	Alte Landstraße, Stapelfeld, 27.07.2018	
11.1	<p>Gegen den Bebauungsplan Rahlstedt 131 erhebe ich Einwendungen. Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt in unzulässiger Weise nicht die Interessen und Rechte der Grundstückseigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke an der Alten Landstraße [...] (nicht Sieker Landstraße [...]) wie in der Begründung fälschlich an-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung öffentlicher wie auch privater Belange siehe Abwägung zu 1.3</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	gegeben).	Der Straßenname wird in der Begründung redaktionell angepasst.
11.2	<p>Als Eigentümerin und Bewohnerin des Hauses Alte Landstraße Landstraße [...], das unmittelbar gegenüber der geplanten Ausfahrt des Gewerbegebietes liegt, bin ich besonders von den gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen bzw. sonstigen Emissionen/Immissionen betroffen. Festsetzungen in der Verordnung zum Bebauungsplan zum Schutze der vorgenannten Anlieger fehlen völlig. Auch in der Abwägung der Interessen in der Begründung zum Bebauungsplan fehlt die Berücksichtigung dieser Anlieger, obwohl diese durch das Planungsvorhaben am stärksten betroffen würden. Bereits aufgrund dieser Unvollständigkeit ist die Abwägung fehlerhaft. Der Bebauungsplanentwurf ist zudem mit dem Entwurf auf Schleswig-Holsteiner Seite nicht abgestimmt. Dort ist zumindest bis zum Ende des Plangebietes eine Lärmschutzwand festgesetzt worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem am 12.07.2018 notariell beurkundeten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der FHH und dem Planbegünstigten ist der verpflichtende Bau der Lärmschutzwand unter § 2 aufgeführt. Die betroffene Fläche für die Lärmschutzwand ist bereits als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Rahlstedt 59 festgesetzt, so dass diese ohne Änderung des Planrechts bereits umsetzbar ist. Die Ausgestaltung der Lärmschutzwand ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131. In der Abwägung zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 wurden nur festgestellt, dass für die Grundstücke Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach besteht. Da dieser Lärmschutz auf der Grundlage des geltenden Planrecht realisierbar ist, war ein Einbezug in das laufende Bebauungsplanverfahren damit auch nicht erforderlich.</p> <p>In Stapelfeld ist für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden, so dass die Fläche mit in den Bebauungsplan Nr. 16 aufgenommen wurde.</p> <p>Aufgrund des Ausbaus der Zufahrt ist die Errichtung erst nach den Straßenbaumaßnahmen möglich, da sich derzeit im Bereich der geplanten Lärmschutzwand noch der stadteinwärts führende Fahrstreifen befindet und die Fläche erst nach dem Ausbau des Knotens zur Verfügung steht. Die Abschirmung des Lärms wird ebenfalls erst nach Inbetriebnahme der Erschließung und voller Belegung des Gewerbegebietes erforderlich.</p> <p>Zur Information wird darauf hingewiesen, dass in der zwischenzeitlich erfolgten 1. Verschickung der konkretisierenden Verkehrsplanung zur Abstimmung dieser mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zum Knotenausbau die Lärmschutzwand sowohl auf Hamburger als auch auf Stapelfelder Gebiet berücksichtigt wurde.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>
11.3	<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Mein Wohngebäude und Grundstück an der Alten Landstraße [...] ist bereits im Bestand aufgrund des dortigen starken Verkehrs hohen Belastungen ausgesetzt. Mit 70 dB/A liegt die Belastung im gesundheitsgefährdenden Bereich. Zukünftig soll die Sieker Landstraße von 2 auf 4 Spuren ausgebaut und zusätzlich noch mit 2 Abbiegestreifen, die in das Gewerbegebiet führen sollen, versehen werden. Das vorhandene Gewerbegebiet Merkur Park soll um etwa um 2/3 erweitert werden, wobei die wesentliche Ausfahrt und Zufahrt des Gebietes unmittelbar vor meinem Wohnhaus erfolgen soll. Die bereits im Bestand überschrittene Gesundheitsschwelle am Tage und in der Nacht wird um weitere 4 dB/A erhöht. Mein Wohnhaus mit Wohn- und Schlafräumen zur Straße wäre untragbar betroffen.</p> <p>Ferner wäre der vorhandene Südbalkon des Hauses, und der ebenfalls zur Straße ausgerichtete Terrassenbereich nebst den dortigen Gartenflächen aufgrund der zusätzlichen Belastungen nicht mehr nutzbar. Diese Außenwohnbereiche sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan in keiner Weise berücksichtigt worden</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 27.02.2018 wird die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Alten Landstraße empfohlen, um die hohen Belastungen über 70 dB(A) tags zu umgehen. Zudem werden die Beurteilungspegel deutlich unter die Belastungen in der Nullprognose gesenkt.</p> <p>Aufgrund der verbleibenden Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV sind die Innenraumpegel durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Fassade auf ein für die Bewohner unbedenkliches Maß gemäß Tabelle 1 der 24. BImSchV herabzusetzen. Der Außenwohnbereich zur Straße hin wurde ebenfalls berücksichtigt. Auch hier können die Beurteilungspegel durch die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Alten Landstraße deutlich unter die Belastungen in der Nullprognose gesenkt werden, sodass keine Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV mehr vorliegen.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in der Begründung</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		u.a. in Kap 5.8 Technischer Umweltschutz zusammengefasst.
11.4	Bisher keine Beachtung haben ferner die zusätzlichen Beeinträchtigungen aufgrund von Blendwirkungen der aus dem Gewerbegebiet ausfahrenden Fahrzeuge gefunden. Untersuchungen hierzu fehlen gänzlich. Diese Immissionen sind ebenfalls zu beachten, mit in eine Abwägung einzubeziehen und ein Schutz dagegen zu regeln.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Durch die Errichtung der 4 m hohen Lärmschutzwand werden Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen ausgeschlossen.
11.5	Aufgrund der erheblichen Steigerung der gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen reicht es nicht aus, in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen auf die Ausführungsplanung der Straße zu verweisen und damit eine notwendige Konfliktlösung zu delegieren. Dieser Hinweis ist gänzlich unbestimmt und wird den berechtigten Interessen der Anlieger in keiner Weise gerecht. Wo und in welcher sachgerechten Höhe sollen Lärmschutzwände errichtet werden,	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Planung aufgenommen. Die Verortung der Lärmschutzwand ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt und im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.
11.6	treten Verschattungen der Grundstücke durch eine Lärmschutzwand oder die gegenüberliegende 20m hohe Bebauung auf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung der Gewerbebetriebe befindet sich in Abstand von mindestens 50 m, so dass von einer Verschattung nicht auszugehen ist. Die außerhalb des Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 geplante Lärmschutzwand hat eine Höhe von 4,0 m und befindet sich in direkte Südlage in einem Abstand von mindestens 12,0 m zur Wohnbebauung, so dass auch hier keine erheblich beeinträchtigende Verschattung der Wohngebäude zu erwarten ist. Vor dem Hintergrund der vorhandenen, ohnehin schon verschattenden Gehölze sowie insbesondere der besonderen Anforderungen zum Schutz der Bewohner vor den negativen Auswirkungen der Lärmimmissionen werden Verschattungen der Grundstücke in einem schon bisher verlärmten Bereich für hinnehmbar angesehen.
11.7	und wie ist die zukünftige öffentliche Erschließung der Grundstücke 1-13 von der Alten Landstraße vorgesehen?	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Es ist gemäß der 1. Verschickung der konkretisierenden Verkehrsplanung zum Knotenausbau vorgesehen, über eine zentrale Zufahrt eine Erschließung parallel zur Sieker Landstraße/Alten Landstraße nördlich der Lärmschutzwand zu führen. Diese soll voraussichtlich als Gehweg mit Überfahrtnöglichkeit für die Grundstücksnalieger („Anlieger frei“) angeordnet werden. Hierzu haben auch bereits Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern der Grundstücke stattgefunden.
11.8	Welche passiven Schallschutzmaßnahmen sollen unter Berücksichtigung auch der Lüftungsmöglichkeiten in den Räumen zusätzlich erfolgen und wie soll der starken Beeinträchtigung der genutzten Außenbereiche meines Grundstücks Rechnung getragen werden?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Gebäuden wird im weiteren Verfahren erfolgen. An den Fassaden, bei denen ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach besteht, werden die Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV bzw. VLärmSchR 97 ermittelt. Ein Anspruch auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen besteht bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für die Nacht an der Fassade vorwiegend nachgenutzter Räume und wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu abgewandten Fassadenseiten besteht. Das sind z.B. Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer. Für taggenutzte Räume

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>(Wohn- oder Arbeitszimmer u.ä.) besteht ein Anspruch auf Lüftungseinrichtungen bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für den Tag an der entsprechenden Fassade, wenn sich in diesen Räumen sauerstoffverbrauchende Energiequellen (Kohleöfen, Gasdurchlauferhitzer u.ä.) befinden und keine Lüftungsmöglichkeit zu abgewandten Fassadenseiten besteht.</p> <p>Ein Anspruch auf eine Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen, wie z.B. Fenster, Dach u.ä. ist dann gegeben, wenn festgestellt wird, dass die vorhandene Schalldämmung nicht ausreichend ist. Hierbei besteht grundsätzlich nur ein Anspruch, wenn für die jeweilige Überschreitung (Tag / Nacht) auch eine entsprechende nicht nur vorübergehende Nutzung des Raumes (Aufenthaltsraum / Schlafräum) vorliegt. Bäder, Flure, Abstellräume etc. oder baurechtlich nicht genehmigte Räume stellen keine Aufenthaltsräume dar. Das Bewertungsverfahren ist in der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung - 24. BImSchV- festgelegt. Die dazu notwendigen Aufwendungen werden erstattet.</p> <p>Der Außenwohnbereich zur Straße hin wurde ebenfalls berücksichtigt. Auch hier können die Beurteilungspegel durch die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Alten Landstraße deutlich unter die Belastungen in der Nullprognose gesenkt werden, sodass keine Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV mehr vorliegen.</p>
11.9	Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang nochmals darauf, dass in dem Plangebiet auf Schleswig-Holsteiner Seite eine Lärmschutzwand mit der Höhe von 4 m vorgesehen ist, die allerdings abrupt an der Landesgrenze endet und damit ohne eine verbindliche Fortführung in Hamburg wirkungslos ist.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Abwägung zu 11.2.</p>
11.10	<p>2. Wie bereits angesprochen ist die Erschließung der Grundstücke Alte Landstraße 1 bis 13 bisher nicht geklärt. Aufgrund des Ausbaus der Alten Landstraße und der Steigerung des Straßenverkehrs im Wesentlichen auch aufgrund der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet wären die bisherigen Grundstücksausfahrten nicht mehr nutzbar. Es ist daher unerlässlich, dass eine gesonderte öffentliche Zufahrtsstraße, die hinter einer Lärmschutzwand liegen sollte, die Grundstücke erschließt.</p> <p>Es kann nicht sein, dass die Planungen gemäß dem Bebauungsplan derartige Erschließungsprobleme zum Nachteil der betroffenen auslöst, diese aber nicht gleichzeitig gelöst werden. Diese Lösung und Regelung ist zwingend erforderlich, um dem Rechtsschutzbedürfnis der Anlieger gerecht zu werden. Sofern in der Begründung zum Bebauungsplan auf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag verwiesen wird, bleibt unverständlich, warum dieser nicht längst ausgearbeitet und mit den Betroffenen abgestimmt worden ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Zur Erschließung siehe Abwägung zu 11.7.</p>
11.11	3. Unter Ziffer 4.3 der Begründung sind die in Betracht gezogenen anderweitigen Planungsmöglichkeiten erwähnt worden. Andere Erschließungsvarianten des Gewerbegebietes wurden verworfen, um die dort wohnenden Menschen nicht zu beeinträchtigen. Die am stärksten von dem Vorhaben betroffenen Menschen, nämlich die Anlieger der Alten Landstraße 1 bis 13, werden nicht einmal erwähnt. Aufgrund dieser Nichtberücksichtigung ist die Abwägung bereits fehlerhaft. Nicht untersucht und	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzliche Erschließungsvarianten für das geplante länderübergreifende Gewerbegebiet wurden geprüft und bewertet. Das vorliegende Erschließungskonzept ist Ergebnis dieser Prüfung.</p> <p>Eine Verlegung der Einmündung der Planstraße A in die L 222 in östlicher Richtung wurde ebenfalls geprüft. Eine Vierstreifigkeit vor den Häusern mit der</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>abgewogen worden ist ferner eine Verlegung der Ausfahrt aus dem interkommunalen Gewerbegebiet in östlicher Richtung. Diese Verlegung der Ausfahrt hätte zu weniger Belastungen für mich und meine Nachbarn geführt. Andere Menschen wären ebenfalls nicht beeinträchtigt worden.</p>	<p>Adresse Alte Landstraße 1 bis 13 wäre auch erforderlich, wenn der Knotenpunkt sich weiter östlich befinden würde. Gleichzeitig wäre aber der Flächenverbrauch mit einem höheren Versiegelungsgrad und dem zusätzlichen Entfernen von Knickflächen mit Überhaltern erforderlich.</p> <p>Der Knotenpunkt muss sich wegen der notwendigen eindeutigen Zuständigkeit in Hamburg oder Schleswig-Holstein befinden. Es werden größere Flächen auf dem Gebiet von Hamburg erschlossen. Um die Erschließung planungsrechtlich im selben Bebauungsplan zu sichern, ist es erforderlich, die Planstraße A auf dem Gebiet von Hamburg zu führen.</p> <p>Die Linienführung der Sieker Landstraße / L222 berücksichtigt den Bedarf für die Erschließung der Häuser mit der Adresse Alte Landstraße 1 bis 13 und verschwenkt entsprechend nach Süden.</p> <p>Gegenstand der in Kap. 4.3 aufgezeigten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind all jene, die sich von dem Vorhaben des Bebauungsplans unterscheiden. Insofern ist die Betroffenheit der Anlieger der Alten Landstraße 1-13 nicht Gegenstand dieses Kapitels. Deren Betroffenheit ist richtigerweise Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung. Auf die Ergebnisse wird in Kap. 5.8 der Begründung auf Seite 61 unten (Mehrverkehr) eingegangen. Entsprechende lärmschützende Maßnahmen werden festgesetzt.</p> <p>Auf die Betroffenheit der Anlieger wird außerdem im Umweltbericht beim Schutzgut Mensch in Kap. 4.2.1.1 Bestandsaufnahme (Seite 22 oben), Kap. 4.2.1.2 Prognose (Seite 22, 2.letzter Absatz) und Kap. 4.2.1.3 Maßnahmen (Seite 24 Mitte) eingegangen.</p> <p>Zudem wurden hinsichtlich der Lärmauswirkungen bereits Gespräche mit den Anwohnern und Eigentümern geführt und Lärmschutzmaßnahmen sowie die Erschließung der Grundstücke abgestimmt.</p>
11.12	<p>Sollten die vorstehend genannten Gesichtspunkte keine Berücksichtigung finden und keine verbindlichen Regelungen hierzu getroffen werden, wäre ich gehalten, die erforderlichen Schritte gegen den Bebauungsplan ggfs. auch im Wege einer Normenkontrollklage einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird an der Planung festgehalten.</p>
11.12	<p>Bedauerlich ist, dass im Vorwege zwar Gespräche hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen und der Erschließung meines Grundstückes seitens der Victoria Park Hamburg GmbH & Co KG und des Landesbetriebs Straßen und Brücken geführt worden sind. Die Lösungsvorschläge blieben jedoch im vagen Bereich. Verbindliche Regelungen hierzu fehlen vollständig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die technische Ausführung der Lärmschutzwand wird im Rahmen der Verkehrstechnischen Planung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen erarbeitet. Somit konnte noch keine endgültige Planung vorliegen.</p>
11.13	<p>Zu konstruktiven kurzfristig stattfindenden Gesprächen mit dem Ziel einer umfassenden sachgerechten Regelung unter Berücksichtigung meiner berechtigten Interessen würde ich mich auch weiterhin nicht verweigern. Als Bevollmächtigter steht Ihnen hierzu [...] jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	Weißfelder Weg, Mannheim, 04.08.2018	
12.1	<p>Wie Stellungnahme zu 11, Alte Landstraße, 27.07.2018</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Als Eigentümer der Häuser Alte Landstraße [...] die unmittelbar gegenüber der geplanten Ausfahrt des Gewerbegebietes liegen, sind unsere Häuser besonders von den gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen bzw. sonstigen Emissionen/Immissionen betroffen. Festsetzungen in der Verordnung zum Bebauungsplan zum Schutze der vorgenannten Anlieger fehlen völlig. Auch in der Abwägung der Interessen in der Begründung zum Bebauungsplan fehlt die Berücksichtigung dieser Anlieger, obwohl diese durch das Planungsvorhaben am stärksten betroffen würden. Bereits aufgrund dieser Unvollständigkeit ist die Abwägung fehlerhaft. Der Bebauungsplanentwurf ist zudem mit dem Entwurf auf Schleswig-Holsteiner Seite nicht abgestimmt. Dort ist zumindest bis zum Ende des Plangebietes eine Lärmschutzwand festgesetzt worden.	Siehe Abwägung zu 11.2.
12.2	Im Einzelnen: Unsere Wohngebäude und Grundstücke an der Alten Landstraße[...] sind bereits im Bestand aufgrund des dortigen starken Verkehrs hohen Belastungen ausgesetzt. Mit 70 dB/A liegt die Belastung im gesundheitsgefährdenden Bereich. Zukünftig soll die Sieker Landstraße von 2 auf 4 Spuren ausgebaut und zusätzlich noch mit 2 Abbiegestreifen, die in das Gewerbegebiet führen sollen, versehen werden. Das vorhandene Gewerbegebiet Merkur Park soll um etwa um 2/3 erweitert werden, wobei die wesentliche Ausfahrt und Zufahrt des Gebietes unmittelbar vor meinem Wohnhaus erfolgen soll. Die bereits im Bestand überschrittene Gesundheitsschwelle am Tage und in der Nacht wird um weitere 4 dB/A erhöht. Unsere Wohnhäuser mit Wohn- und Schlafräumen zur Straße wären untragbar betroffen.	Die Stellungnahme wird bereits gefolgt. Siehe Abwägung zu 11.3.
13	Onlinestellungnahme, 29.07.2018	
13.1	Mir ist nicht ersichtlich, wie die Anforderungen an den Naturschutz während der Bauphase überwacht werden? Es sind ja doch viele Dinge zu beachten wie Brutzeiten etc.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Überwachung der Anforderungen des Naturschutzes während der Bauphase ist Gegenstand einer Umweltbaubegleitung. Im vorliegenden Fall wird die Umweltbaubegleitung für die relevanten Bauphasen und -maßnahmen im städtebaulichen Vertrag geregelt.
13.2	Im Verkehrsgutachten fehlen mir die Dinge, die uns schon während der ÖPD angepriesen wurden. Denn es ist zu erwarten, dass die Arbeitnehmer des Victoriaparks NICHT mit dem ÖPNV kommen, sondern der größte Anteil mit dem Auto. Wie soll dieser zusätzliche Verkehr aufgefangen werden? Schon jetzt kann man kaum die Straßenseite wechseln als Fußgänger und die prozentualen Berechnungen beziehen sich auf kurzzeitige Verkehrszählungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsprognose ist nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und berücksichtigt den bereits vorhandenen Verkehr einschließlich der Prognose für die Verkehre aus den geplanten Gebieten und führt den Nachweis, dass diese durch die im Gutachten vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen an den Knotenpunkten um Umfeld des Plangebiets, verkehrsgerecht abgewickelt werden können. Zum Verkehr siehe auch Abwägung zu 3.8 und zu 8.12

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
13.3	<p>Die Stapelfelder Straße ist nicht erweiterbar und der Victoriapark soll ja über die andere Seite angefahren werden. Daher hatte man uns als direkte Anwohner Maßnahmen für die Ortsausfahrt Stapelfelder Straße Richtung Victoriapark versprochen wie zum Beispiel eine Verengung der Fahrbahn wie in Rothenburgsort, damit die Anfahrt über die Stapelfelder Straße für LKW/Arbeitnehmer in PKW unattraktiv wird. Dieses Nadelöhr (Abzweigung Sieker Landstraße Richtung Stapelfelder Straße) wird für Arbeitnehmer aus dem Westen sehr relevant werden, vielleicht wird sogar eine Abkürzung über den Wiesenredder/Großlohering genommen. Das findet in dem Verkehrsgutachten keine Beachtung. Dabei reicht es nicht, sich auf eine Verkehrszählung zu berufen. Schon jetzt gibt es an dieser Stelle zu Stoßzeiten (morgens/später Nachmittag) kein Durchkommen mehr, so dass man sogar die Regionalbahn verpasst, weil auch mit dem Bus kein Durchkommen ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Stapelfeld ist es sinnvoll, 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.</p> <p>Weitere Maßnahmen im Ort Stapelfeld liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rahlstedt 131 und sind deshalb gesondert zu vereinbaren. Die möglichen Maßnahmen auf der Hauptstraße (K107) sind mit den zuständigen Fachbehörden im Kreis Stormarn und im Land Schleswig-Holstein abzustimmen. In einer Kreisstraße sind keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen erlaubt. Es sind in Abstimmung mit den Fachbehörden maximal Maßnahmen erlaubt, die den Verkehrsfluss verzögern.</p> <p>Folgende verkehrsberuhigende Maßnahmen sollen zudem in der Ortsdurchfahrt Stapelfeld ergriffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Am baulich zu erkennenden Ortseingang-West (Beginn der beidseitigen Bebauung) soll eine Fahrbahnverschwenkung hergestellt werden. Innerhalb dieser Verschwenkung soll der Bus in Richtung Ort Stapelfeld auf der Fahrbahn halten. • In der Ortsmitte soll die heute überbreite Fahrbahn der Hauptstraße durch eine Mittelinsel getrennt und der Fahrverkehr in Richtung Braak über die heutige Fläche der Bushaltestelle geführt werden. Der Bus hält auf der Fahrbahn (Buskap). Dadurch kann der Durchgangsverkehr durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse verlangsamt werden. Die Bushaltestelle in Richtung Hamburg wird als Busbucht weiterhin bestehen bleiben. • Die Einmündung Groot Redder zur Hauptstraße soll baulich angepasst werden. Die untergeordnete Straße Groot Redder ist in einem steileren Winkel auf die Hauptstraße zu führen. Die von der Hauptstraße links in den Groot Redder abbiegenden Kfz erhalten keinen zusätzlichen Fahrstreifen, so dass der durchgehende Fahrverkehr in Richtung Braak verlangsamt werden kann. <p>Die geplanten Maßnahmen führen zu keiner zeitlichen Verzögerung beim ÖPNV.</p>
14	Onlinestellungnahme, 18.07.2018	
14.1	<p>In der verkehrlichen Untersuchung wurde ein Beherbergungsbetrieb nicht berücksichtigt.</p> <p>Die verkehrlichen Grundlagen basieren auf den Merkurpark. Dort ist kein Beherbergungsbetrieb ansässig.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung ist daher nicht ausreichend und muss nachgebessert werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Für einen Beherbergungsbetrieb in der geplanten und im städtebaulichen Vertrag festgelegten Größe von maximal 100 Zimmern mit maximal 160 Betten kann von einer vergleichbaren Verkehrserzeugung wie bei einem üblichen Gewerbebetrieb auf dem dafür vorgesehene Grundstück ausgegangen werden. Eine Anpassung des Verkehrsgutachtens ist daher nicht erforderlich.</p>
14.2	Ein Beherbergungsbetrieb gefährdet andere Anbieter in Rahlstedt und muss im	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Rahmen der Wirtschaftsförderung überprüft werden.	Ein einzelnes Hotel oder eine ähnliche Einrichtung innerhalb des geplanten Gewerbegebiets nimmt bei steigendem Bettenbedarf keinen Einfluss auf die Wettbewerbssituation in der Hotelbranche, sondern erhöht die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende und fördert damit die städtebaulich angestrebte Entwicklung. Im Übrigen stellt ein Konkurrenzschutz für bestehende Beherbergungsbetriebe im Umfeld keinen städtebaulichen Belang dar.
15	Onlinestellungnahme, 16.07.2018	
15.1	Die zusätzliche Verkehrsuntersuchung zum Wiesenredder wurde nicht erwähnt. Die Verkehrszählung soll im Wiesenredder im Herbst 2018 wiederholt werden, da nach Aussagen des Sachverständigen, die Umleitung für die Rahlstedter Straße zu einer eventuell erhöhten Anzahl von Fahrzeugen geführt hat.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 14.05.2018 sind die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen zum Wiesenredder enthalten. Eine Wiederholung der Verkehrszählung ist nicht vorgesehen. Trotz der Baumaßnahme in der Rahlstedter Straße konnte nachgewiesen werden, dass der durch das Gewerbegebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr im Wiesenredder von der Straße aufgenommen und bewältigt werden kann.
16	Onlinestellungnahme, 17.08.2018	
16.1	Es sollte ausreichend Platz für die Bereitstellung einer oder mehrere Leihradstationen geplant werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch Fahrradleihstationen untergebracht werden können.
17	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
17.1	Ich bin komplett gegen den Bebauungsplan Rahlstedt 131! und möchte das Naturschutzgebiet erhalten!!!!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus den unter 1.2 dargelegten Gründen erforderlich. Im Übrigen besteht im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rahlstedt 131 kein Naturschutzgebiet.
18	Onlinestellungnahme, 17.08.2018	
18.1	Ich lehne den Bebauungsplan Rahlstedt 131 aus den folgenden Gründen entschieden ab: 1. Das Plangebiet hat eine wichtige Funktion für das Klima unserer Stadt. Teilweise dient es als Erholungsgebiet für die Bürger unserer Stadt. Der Koalitionsvertrag sieht vor, dass eine Bebauung solcher Gebiete nicht erfolgen soll.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1. Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3. Zu Aussagen im Koalitionsvertrag siehe Abwägung zu 4.4.
18.2	2. Im Plangebiet befinden sich Feldmarkflächen mit wertvollem Knickgebiet. Knicks sind gesetzlich geschützt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit dem Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3
18.3	3. Im Plangebiet lebt der Moorfrosch. Das ist eine streng geschützte Tierart. 4. Das Plangebiet liegt an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Zu früheren Zeiten wurde die Haselmaus auch im Plangebiet gesehen. Auch die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu Aussagen zu Amphibien sowie zum Moorfrosch und der Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2, 0.1.5, 1.7 sowie 4.5.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Haselmaus ist eine streng geschützte Tierart.	
18.4	5. Im Plangebiet liegt eine Ausgleichsfläche von 12ha für Rahlstedt 105.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit den Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7.
18.5	6. Die Verkehrszunahme wird für Rahlstedt groß sein. Das Verkehrsgutachten bietet keine gangbare Lösung dazu.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8
	Die Planungen sollten aufgrund der aufgeführten Gründe eingestellt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird aus den oben angeführten Gründen an der Planung festgehalten.
19	Wehlbrook, Hamburg, 18.08.2018	
19.1	<p>per Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 ist das Bezirksamt Wandsbek angewiesen worden, das in der Bevölkerung umstrittene Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 „zügig durchzuführen“.</p> <p>Wir, [...] und [...], wohnhaft in 22143 Hamburg-Rahlstedt, lehnen diese Planungen aus folgenden Gründen ab:</p> <p>1. Die geplanten Bauvorhaben stellen einen massiven Eingriff in die östliche Rahlstedter Feldmark dar, die zusammen mit der Stapelfelder Feldmark einen wertvollen Naturraum bildet. Das vielfältige Landschaftsbild wird durch Feldgehölze, kleine Wälder, Wiesen, Felder und verschiedene Gewässer geprägt. Die Flächen liegen innerhalb Hamburgs vollständig in einem seit 1950 bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt und steht im Widerspruch zum „Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm“ der Freien und Hansestadt Hamburg, das einen Erhalt der „landwirtschaftlichen Kulturlandschaft des Rahlstedter Stadtrandes“ vorsieht.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.
19.2	<p>2. Es droht die Zerstörung einer Knicklandschaft aus dem 18. Jahrhundert, die irreparable Unterbrechung eines wichtigen Biotopverbundes am östlichen Stadtrand, die Vernichtung zahlreicher Reviere von z. T. seltenen Brutvögeln und die Gefährdung von potentiellen Habitaten der Haselmaus.</p> <p>Dazu im Einzelnen:</p> <p>Die aus dem 18. Jahrhundert stammenden Knicks und Redder sind in vielen Bereichen der Feldmark recht gut erhalten. Sie verleihen der alten Kulturlandschaft eine kleinteilige Struktur. Das wertvolle Knicksystem hat zudem eine wichtige Funktion für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Die Habitate zahlreicher Tierarten sind stark bedroht. In der Rahlstedter Feldmark sind beispielsweise 23 Arten aus der Gruppe der Säugetiere präsent, darunter einige streng geschützte Fledermausarten. In einem Knick entlang des Kösterrodenweges konnte in unmittelbarer Nähe der geplanten Gewerbegebiete die in Hamburg vom Aussterben bedrohte Haselmaus nachgewiesen werden.</p> <p>Beispiele aus der Vogelwelt der Rahlstedter Feldmark sind u. a. Bluthänfling, Feldlerche, Garten-, Dorn- und Klappergrasmücken, Gelbspötter, Goldammer, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Sumpfrohrsänger und Waldohreule.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Bedeutung der Feldmark für den Biotopverbund siehe Abwägung zu 0.2.1. Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2, zum Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3. Zu Aussagen zum Moorfrosch siehe Abwägung zu 1.7.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Aus der Gruppe der Amphibien ist ein Nachweis des seltenen Moorfrosches zu nennen.	
19.3	<p>Großräumiger betrachtet vernetzen die Feldmarken zwischen Rahlstedt und Stapelfeld unterschiedliche Biotope. Sie liegen im Zentrum von zwei Landschaftsachsen und bilden gewissermaßen das Drehkreuz eines Biotopverbundes. Sie verbinden</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Naturschutzgebiet (NSG) Höltingbaum im Norden • mit dem NSG Stapelfelder Moor im Süden, • die Niederungen von Stellau, Stapelfelder Graben und Spansaalgraben im Osten • mit dem Auwald entlang der Stellau und dem Waldgebiet Wehlbrook im Westen. <p>Dieser außerordentlich wichtige Biotopverbund des östlichen Hamburger Stadtrandes wird durch die neuen Gewerbegebiete gravierend beeinträchtigt bzw. teilweise vernichtet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.</p>
19.4	<p>3. Der Rahlstedter Stadtteil Großlohe ist von den geplanten Bauvorhaben besonders betroffen und verliert in erheblichem Umfang wichtige Gebiete der Naherholung in seiner direkten Nachbarschaft: Ein bekanntermaßen benachteiligtes Quartier wird dadurch nicht gefördert, sondern destabilisiert. Dies ist eine Stadtentwicklungspolitik, bei der man eine - im Wortsinn - sozialdemokratische wie auch grüne Handschrift schmerzlich vermisst.</p>	<p>Die beschriebene Befürchtung wird nicht geteilt.</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Es ist nicht zu befürchten, dass die Freiflächenversorgung für die umliegenden Wohngebiete, wie zum Beispiel die Siedlung Großlohe, und damit ein gesundes Wohnumfeld verloren gehen.</p> <p>Des Weiteren ist wesentlicher Aspekt der sozialen Stabilisierung die Schaffung von Arbeitsplätzen, damit der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben wird, ihren eigenen Lebensunterhalt zu erzielen und sie möglichst nicht auf Transferleistungen angewiesen ist. Grundsätzlich wird die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes angestrebt.</p>
20	Am Ohlendorffturm, Hamburg, 19.08.2018	
20.1	<p>Die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf die wesentlichen Gründe eingehen.</p> <p>Für den zunehmenden Verkehr ist Rahlstedt nicht geeignet, viele Straßen müssten auf Kosten von Bäumen, Grünstreifen etc. verbreitert werden. Das trägt wiederum zur Luftverschmutzung bei, die Lebensqualität im dicht bebauten Stadtteil wird weiter gemindert.</p> <p>Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen unzureichend.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Eingriff in Natur und Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p>
20.2	<p>Alleine in Rahlstedt im Bargkoppelweg stehen Dutzende riesiger freier Geweberäume leer!!!!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bereich Bargkoppel steht derzeit eine größere Gewerbefläche leer. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Somit steht diese Fläche für ansiedlungswillige Betriebe nur eingeschränkt zur Verfügung.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
20.3	Das Gebiet liegt zwischen zwei Naturschutzgebieten, es ist zu befürchten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Biotopverbund in seiner Funktion gestört wird. Denn auch die Fachgrundlage Biotopverbund weist einem Teil der Fläche eine Lineare Biotopvernetzungsfunktion zu.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.
20.4	Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Flächennutzungsplan siehe Abwägung zu 6.4
20.5	Klimaschutz - gerade in diesem Sommer hat man die Auswirkungen des Klimawandels schon leibhaftig selber erleben können - und die Frischluftachsen einer Großstadt zuzubauen ist genau das, wovor sämtliche Wissenschaftler warnen. Als Bestandteil des Grünen Netzes hat die Fläche eine wichtige Funktion für das Stadtklima. Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1 Die im Flächennutzungsplan vor der Änderung bereits als Grünflächen dargestellten Bereiche werden zu einer privaten Grünfläche mit naturnaher, parkähnlicher Gestaltung entwickelt. Zur Rolle des Koalitionsvertrages siehe Abwägung zu 4.4.
20.6	Die Flächen haben wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem. Diese Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG gesetzlich geschützt. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5.
20.7	Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus, eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Art und in Hamburg stark gefährdet. Es müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören wertvollen, potenziellen Lebensraum.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.
20.8	Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausgleichsfläche auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit den Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7.
20.9	Der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren bereits verschiedene Entscheidungsprozesse vorgelagert, welche eine abwägungsoffene Beteiligung der Bevölkerung ins Leere laufen lassen. Spätestens durch den Letter of Intent am 13.11.2017 wurde das deutliche Signal gesetzt, dass das Gewerbegebiet kommen soll.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Zum Abwägungsprozess und der Bedeutung des Letter of Intent siehe Abwägung zu 6.9.
20.10	Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte.	Der Stellungnahme wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt. Der Umgang mit der Stellungnahme im Rahmen der Abwägung wird zum Abschluss mitgeteilt. Über die weiteren Schritte bis dahin wurde bereits im Rahmen einer Zwischenmitteilung informiert.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
21	Am Ohlendorffturm, Hamburg, 18.08.2018	
21.1	die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf die wesentlichen Gründe eingehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.
21.2	1. Leerstand: Allgemeines Gut wie die lebenserhaltende Natur wird völlig unnötig geopfert, denn allein in Rahlstedt, z.B. im Bargkoppelweg steht soviel Gewerbebaum leer, wozu jetzt noch ein Biotop geopfert werden soll? Doch nur für den Gewinn eines Investoren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2.
21.3	2. Rahlstedt leidet jetzt schon unter einem sehr hohen Verkehrsaufkommen, nicht zuletzt durch die enorme Verdichtung. Insgesamt kann mit einer Verkehrszunahme von etwa 9.000 KfZ pro Tag durch die geplanten Gewerbegebiete Viktoria Park und Minerva Park gerechnet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das durch das Gewerbegebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann unter Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen im vorhandenen Straßennetz bewältigt werden. Das Verkehrsaufkommen ist gemäß den anerkannten Verfahren ermittelt worden und Bestandteil des Gutachtens. Die absolute sowie die prozentuale Zunahme sind im Gutachten benannt. Das geplante länderübergreifende Gewerbegebiet auf dem Gebiet von Hamburg und Schleswig-Holstein verursacht ca. 9.000 Kfz-Fahrten/24h. Auf dieser Grundlage wurde der Bedarf der signalisierten Knotenpunkte und nicht signalisierten Einmündungen / Kreisverkehr in der nahen Umgebung der Gewerbegebiete bemessen und geprüft. Durch die Lage des Gewerbegebietes am Rand von Hamburg, erfolgt die An- / Abfahrt zum Arbeitsplatz zum neuen Gewerbegebiet aus / in Richtung Hamburg entgegen der heute vorhandenen Lastrichtung. Pendler aus Schleswig-Holstein müssen erst gar nicht nach Hamburg hineinfahren.
21.4	3. Das Gebiet liegt zwischen zwei Naturschutzgebieten, es ist zu befürchten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Biotopverbund in seiner Funktion gestört wird. Denn auch die Fachgrundlage Biotopverbund weist einem Teil der Fläche eine Lineare Biotopvernetzungsfunktion zu.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.
21.5	4. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Flächennutzungsplan siehe Abwägung zu 6.4.
21.6	5. Die dramatischen Auswirkungen des Klimawandels lassen sich überhaupt nicht abschätzen, aber nach diesem Sommer, hat hoffentlich jeder begriffen, dass sich dieser nicht abstreiten lässt - die heißesten Sommer häufen sich. Als Bestandteil des Grünen Netzes hat die Fläche eine wichtige Funktion für das Stadtklima. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1 Zur Rolle des Koalitionsvertrages siehe Abwägung zu 4.4
21.7	6. Die Flächen haben wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Diese Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG gesetzlich geschützt. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie.	
21.8	7. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus, eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Art und in Hamburg stark gefährdet. Es müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören wertvollen, potenziellen Lebensraum.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.
21.9	8. Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausgleichsfläche auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit den Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7.
21.10	Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Sie zerstören Lebensraum und auch Lebensqualität für die Profite weniger Investoren. Leider wäre der Verlust unwiederbringlich!	Der Stellungnahme wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.
22	Buchwaldstraße, Hamburg, 20.08.2018	
22.1	Der Merkurpark wurde ehemals genehmigt mit dem Ziel, wohnungsnah Arbeitsplätze für die Bewohner von Großlohe und Rahlstedt-Ost zu schaffen. In der Begründung zum Bebauungsplan 105 (Merkurpark) ist zudem aufgeführt, dass die genehmigte Gewerbefläche nicht mehr ausgeweitet werden wird. Schon damals war man sich bewusst, mit der Ansiedelung eines Gewerbe Parks an dieser Stelle in Strukturen unwiederbringlich vernichtend einzugreifen, die für die Stadt, die Natur und die Menschen erhebliche Bedeutung haben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die vor mehr als 20 Jahren vertretene Auffassung wurde aufgrund der heutigen Entwicklung durch den Plangeber neu bewertet. Zur Erforderlichkeit der Planung siehe Abwägung zu 1.2. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erbracht und die mit der Planung des neuen Gewerbegebietes verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen.
22.2	Heute gibt es dringlichere und zukunftsweisendere Probleme als Arbeitslosigkeit. Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering, viele Arbeitsplätze sind gar nicht besetzt. Für eine Erweiterung des Gewerbe Parks wird dennoch mit Arbeitsplätzen geworben. Inwieweit Arbeitsplätze in nennenswertem Umfang neu geschaffen oder nur verlegt würden, ist nicht abzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist grundsätzlich erfreulich, dass die Arbeitslosenquote allgemein gesunken ist, jedoch ist z.B. in den angrenzenden Wohnsiedlungen die Arbeitslosenquote höher als in der Gesamtstadt. Grundsätzlich strebt die Freie und Hansestadt Hamburg die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes an. Abschließende Festlegungen zur Zahl der Arbeitsplätze bestehen jedoch nicht.
22.3	Eine höhere gesellschaftliche Problematik als fehlende Arbeitsplätze für die Hamburger Bürger stellen heute der Klimawandel (Landesprogramm Hamburg, Hamburger Klimaplan) und z.B. die Frage dar, wie man die Wohn- und Lebensbedingungen von Kindern, Jugendlichen und Familien sichern und verbessern kann. Dieser Probleme, für die die Politik Lösungen finden will, werden mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Merkurpark nachhaltig verschärft.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Sicherlich ist der Klimawandel ein zentrales Problem und auch als solches erkannt. Senat und Bürgerschaft haben mit dem Hamburger Klimaplan Drs. 21/2521 Ziele und Maßnahmen formuliert, wie der Klimawandel verlangsamt werden kann und wie die Stadt die Auswirkungen des Klimawandels bewältigt. Im vorliegenden Bebauungsplan und dem zugehörigen städtebaulichen Ver-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>trag werden auf den Dächern Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen gefordert. Zur Förderung der E-Mobilität sind anteilig E-Ladestationen für Autos und Fahrräder vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird über offene Gräben und Rückhaltebecken nur gedrosselt in offene Gewässer abgeleitet. Mit diesen Maßnahmen reagiert der Bebauungsplan auch auf den Klimawandel.</p> <p>Außerdem bleibt ein wesentlicher Aspekt der sozialen Stabilisierung die Schaffung von Arbeitsplätzen damit der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben wird, ihren eigenen Lebensunterhalt zu erzielen und sie möglichst nicht auf Transferleistungen angewiesen ist.</p>
22.4	<p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes würde nicht einfach nur ein Landschaftsschutzgebiet mit gesetzlich geschützten Biotopen vernichten. Es geht hier um ein Gebiet mit zwei ganz besonderen und wichtigen Funktionen für die Stadt und ihre Bürger. Dieses Gebiet ist eine gewachsene Kulturlandschaft. Die auf den Landwirtschaftsflächen entstehende Kaltluft wirkt in westlicher und südlicher Richtung und wird bis weit in den Rahlstedter Ortskern mit einer beachtlichen Kühlwirkung eingeschleust (vgl. Themenkarte „Stadtklima“). Die notwendige klimatische Austauschfunktion zwischen Wohngebiet und Landschaftsraum würde durch eine Erweiterung des Gewerbebereichs behindert. Da will der Senat aktuell forciert Maßnahmen zur Vernichtung von städtischem Hitzestress ergreifen (Drucksache 21/2521), und gleichzeitig soll hier ein wirkungsvolles und kostenloses Hitzeregulativ für das Stadtgebiet zerstört werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p>Der Verlust der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops wird vollständig ausgeglichen.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1.</p>
22.5	<p>Die Besonderheit dieses Gebietes liegt zweitens darin, dass der Übergang von Wohn-Stadt zur Landschaft für eine sehr große Zahl von Bürgern (dichte Besiedlung, vornehmlich junger Familien) erlebbar ist. Es geht dabei um mehr als einfach um wohnungsnaher Erholung. Es geht um das besondere Erleben, wie „auf dem Land“ zu wohnen: Felder, Wiesen mit Kühen, Pferde sind quasi vor der Haustür. Dieses Erleben stellt den besonderen Wohn-Wert für dort lebenden Familien dar, der Verlust dieser Wohn-Wertes kann durch keine gezielte „Maßnahme“ im Zuge einer Erweiterung der Gewerbebebauung kompensiert werden. Die Rahlstedter würden nach einer Erweiterung des Gewerbegebietes nicht mehr im Übergang zwischen Stadt und Kulturlandschaft leben, sondern am Stadtrand vor einem großen Gewerbegebiet. Hier ist die historisch gewachsene Identität der Rahlstedter betroffen sowie der direkte Lebensraum von Kindern, Jugendlichen und Familien. Das umstrittene Gewerbegebiet würde nicht einfach auf einer „grünen Wiese“ entstehen, sondern für Bürger gefühlt in ihrem direkten, identitätsstiftenden Wohnumfeld.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Die Belange der Wirtschaft und Arbeitsplatzschaffung werden in diesem Fall höher gewichtet als der vollständige Erhalt der freien Landschaft.</p>
22.6	<p>Mit dem 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplan Rahlstedt 127 sollte sichergestellt werden, dass Wohnlagen in ihren Strukturen erhalten bleiben und weitere Bodenversiegelungen begrenzt werden. Eine Ausweitung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe führt jedoch zu beachtlicher Bodenversiegelung und einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. „Gartenbezogenes Wohnen“, wie es in der Begründung zum Bebauungsplan 127 heißt, inmitten von erhöhtem LKW- und PKW- Aufkommen im Zusammenhang mit einem erweiterten Gewerbegebiet? In der Begründung zum Bebauungsplan 127 wird ausgeführt, dass an der Rahlstedter Straße und an der Bargtheider Straße tags Beurteilungspegel von über</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Rahlstedt 127 verfolgt das Ziel des städtebaulichen Strukturhaltes gewachsener Wohngebiete. Eine absolute Begrenzung der Versiegelung ist nicht Ziel des Bebauungsplans, sondern die Begrenzung der einzelnen Kubaturen von Wohnbebauung auf ein durch den Bestand vorgeprägtes städtebaulich verträgliches Maß. Im Hinblick auf die Bodenversiegelung wird auf die Festsetzungen einer GRZ von 0,75 als maximal mögliche Versiegelung der Gewerbegrundstücke gemäß § 2 Nr. 24 der Verordnung zum Bebauungsplan verwiesen. Das zulässige Maß bleibt damit unter der Regellobergrenze für</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	70 dB(A) und nachts von über 60 dB(A) erreicht werden. Es wird von einer Gesundheitsgefährdung gesprochen (vgl. 4.2.1., Seite 12) – bereits ohne den Verkehr, den eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit sich bringen würde.	gemäß § 17 BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete. Der Bebauungsplan Rahlstedt 131 verfolgt das Ziel der Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke zur Ansiedlung von Firmen und Arbeitsplätzen. Das geplante Gewerbegebiet wirkt sich dort in keiner Weise auf das gründerzeitlich geprägte Orts- und Landschaftsbild aus. Insbesondere in den Wohnstraßen des Bebauungsplans Rahlstedt 127 wird sich die dort geringe Verkehrsbelastung durch das geplante Gewerbegebiet nicht spürbar erhöhen. Die Verkehrszunahme durch das länderübergreifende Gewerbegebiet auf der Rahlstedter Straße führt zu keinen zusätzlichen Anforderungen an den Lärmschutz.
22.7	Der gutachterliche Bericht „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek-Kreis Stormarn“ von Dezember 2015 sagt, es sollte mit der Erweiterung des Gewerbegebietes östlich und südlich des Merkur-Parks eine bestehende und zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen bedient werden. Die angenommene zukünftige Nachfrage kann, wie die aktuelle Nachfrage, woanders in Hamburg bedient werden (Barkoppelweg, Straße am Stadtrand, Meindorf, um nur einige der nächsten Standorte speziell im Bezirk Wandsbek zu nennen) - mit weniger schädlichen und irreversiblen Nebenwirkungen. Eine Nachfrage besagt auch nichts über den tatsächlich eintretenden Stand der Vermietung aus. Dieser ist von vielen Faktoren abhängig und wird u.a. durch den Preis gesteuert. Hierfür ist das nahe gelegene Rahlstedt Center mit seinen fortwährenden Leerständen für die Rahlstedter bereits ein warnendes, eindringliches Beispiel, übertragen auf den Bereich des Einzelhandels.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2. Gründe für einen Leerstand im Einzelhandel lassen sich nicht auf ein Gewerbegebiet übertragen, das in erster Linie produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen soll. Bei der Vermarktung der Grundstücke von Gewerbeflächen wird ein anderer Kundenkreis angesprochen als bei der Vermarktung von Einzelhandelsstandorten.
22.8	Im Bericht wird deutlich zu Bedenken gegeben, dass mit der Erweiterung des Gewerbegebietes aus einem klimatischen Entlastungsraum ein Belastungsraum wird. Im Bericht wird auch auf die entstehende Gefahr von Überschwemmungen und Überflutungen der Siedlungsgebiete bei Starkregen infolge der Ausweitung des Gewerbegebietes hingewiesen (Bericht, Kapitel 7.1). Im Bericht wird weiter ausgeführt:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Klimagutachten und das Oberflächenwasserkonzept berücksichtigen und konkretisieren die Hinweise des genannten Gutachtens, so dass keine erheblichen Auswirkungen bei einer Abwägung zugunsten der gewerblichen Entwicklung entstehen.
22.9	Die Erweiterung des Gewerbegebietes bedeutet <ul style="list-style-type: none"> • Vernichtung von bestehenden Landschaftsschutzgebiet, obwohl Hamburg 35 % der Landesfläche als Landschaftsschutzgebiet ausweisen will und bisher nur ca.20% ausgewiesen hat, und im Gegenzug Investition in einen an anderer Stelle zu schaffenden „Landschaftsraum“, 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.
22.10	<ul style="list-style-type: none"> • unwiederbringliche Behinderung der klimatisch existenziell wichtigen und effektiven Kaltluftzuführung von Feldern zum dicht besiedelten Rahlstedt (Schutzgut Klima), 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1.
22.11	<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung von identitätsstiftender Wohn- und Lebensqualität für eine sehr große Zahl von Bürgern, insbesondere junge Familien (sozialer Aspekt) durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Lärm und Luftverschmutzung) Missachtung der Grundprinzipien schutzwürdiger, gewachsener, städtebaulicher Strukturen in 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und menschliche Gesundheit wer-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Rahlstedt („gartenbezogenes Wohnen“)	den im Umweltbericht betrachtet und bewertet. Die städtebauliche Struktur im Umfeld des geplanten Gebiets besteht aus bereits vorhandenen Gewerbeflächen, dem Wohngebiet Großlohe mit Geschosswohnungsbau sowie einem Kleingarten. Gartenbezogene Wohnnutzungen sind im direkten städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden, würden dem Ziel einer gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle aber auch nicht widersprechen.
22.12	<ul style="list-style-type: none"> Eingehen unbekannter Planungs- und Durchführungsrisiken mit besonders hohem Kostenaufwand 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht erkennbar, welche Risiken gemeint sein sollen.
22.13	<ul style="list-style-type: none"> Konfrontation mit neuen Gefahren für die Siedlungsbereiche (Überschwemmungen bei Starkregen) 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Oberflächenentwässerungskonzept siehe Abwägung zu 10.3
22.14	<ul style="list-style-type: none"> Bindung öffentlicher Gelder für zusätzliche Planungs- und Durchführungskosten im Rahmen eines Länderübergreifenden Gewerbeprojektes, obwohl die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Hamburg im Bereich der Forschung und Entwicklung liegt. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es werden keine öffentlichen Gelder für Planungs- und Durchführungskosten des Gewerbegebietes in Anspruch genommen. Das Gewerbegebiet Rahlstedt 131 wird auch Betrieben aus den Bereichen Forschung und Entwicklung zur Verfügung stehen, so dass dem zitierten Ziel durch den Bebauungsplan Rahlstedt 131 entsprochen werden kann.
23	Sorenstieg, Hamburg, 20.08.2018	
23.1	die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf die wesentlichen Gründe eingehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Durch die Erschließung und Bebauung von rund 33 ha Gewerbeflächen auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem landchaftstypischen Knicknetz und eingelagerten geschützten Feuchtbiotopen ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet, der vollständig ausgeglichen wird.
23.2	<ul style="list-style-type: none"> Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen unzureichend. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung sowie Aufhebung des Landschaftsschutzes siehe Abwägung zu 0.1.1.
23.3	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet liegt zwischen zwei Naturschutzgebieten, es ist zu befürchten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Biotopverbund in seiner Funktion gestört wird. Denn auch die Fachgrundlage Biotopverbund weist einem Teil der Fläche eine Lineare Biotopvernetzungsfunktion zu. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Berücksichtigung des Biotopverbundes siehe Abwägung zu 0.1.6.
23.4	<ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Flächennutzungsplan siehe Abwägung zu 6.4

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
23.5	<ul style="list-style-type: none"> Als Bestandteil des Grünen Netzes hat die Fläche eine wichtige Funktion für das Stadtklima. Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1 Zur Rolle des Koalitionsvertrages siehe Abwägung zu 4.4</p>
23.6	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen haben wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem. Diese Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG gesetzlich geschützt. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Arten- und Biotopschutz siehe Abwägung zu 4.5. Zum Umgang mit dem Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3</p>
23.7	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus, eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Art und in Hamburg stark gefährdet. Es müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören wertvollen, potenziellen Lebensraum. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2.</p>
23.8	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausgleichsfläche auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Umgang mit den Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 0.1.7</p>
23.9	<ul style="list-style-type: none"> Der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren bereits verschiedene Entscheidungsprozesse vorgelagert, welche eine abwägungsoffene Beteiligung der Bevölkerung ins Leere laufen lassen. Spätestens durch den Letter of Intent am 13.11.2017 wurde das deutliche Signal gesetzt, dass das Gewerbegebiet kommen soll. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Abwägungsprozess und der Bedeutung des Letter of Intent siehe Abwägung zu 6.9.</p>
<p><i>Redaktioneller Hinweis: Einwender Nr.23 hat zwei Stellungnahmen abgegeben</i></p>		
23.10	<p>Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf weitere wesentliche Gründe eingehen:</p> <p>I) Flächengröße Vorzugsvariante interkommunales Gutachten versus tatsächliche Flächenausweisung B- und F-Plan</p> <p>Wie den Ausführungen der Planunterlagen zu entnehmen, ist die Planung des „interkommunalen Gewerbegebietes“ Viktoriapark auf Hamburger und Minervapark im Bereich Schleswig Holsteiner Gebiet im Jahr 2015 durch das länderübergreifendes Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung, Gutachterlicher Bericht – LÄNDERÜBERGREIFENDE UND INTERKOMMUNALE GEWERBEFLÄCHEN-ENTWICKLUNG vom Dezember 2015 / Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“, eingeleitet worden. Diese konzeptionelle Planung ist im Auftrag verschiedener beteiligter zuständiger Planungsdienststellen sowohl in Hamburg als auch in Schleswig-Holstein vorgenommen worden. Als Ergebnis ist die mögliche Flächeninanspruchnahme für ein interkommunales Gewerbegebiet in verschiedenen Varianten incl.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Gutachten zur „Länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn“ schlägt eine Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung vor, die in dem Bearbeitungsmaßstab nicht als parzellenscharf angesehen werden kann. Außerdem berücksichtigt dieses nicht die natürlichen Gegebenheiten. Bei der im Bebauungsplanentwurf gewählten Abgrenzung der Gewerbegebiete gegenüber der westlich angrenzenden „Grünen Fuge“ werden die bestehenden Knicks als natürliche Begrenzung aufgenommen. Am Ostrand des Gewerbegebietes würden sich unwirtschaftliche zugeschnittene Grundstück ergeben. Bei einer reduzierten Gewerbegebietsgröße blieben der Erschließungsaufwand und der dafür notwendige Flächenumfang in etwa gleich hoch. Selbst wenn durch die Reduzierung faktisch weniger Landschaft für die Gewerbegebiete in Anspruch genommen würde, wäre damit das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt, da der bestehende Bedarf an Gewerbeflächen im Osten Hamburgs</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>einer Vorzugsvariante dargestellt worden. Diese Vorzugsvariante umfasst sowohl auf Hamburger Gebiet als auch auf Stapelfelder Gebiet jeweils geringere Flächenausdehnungen für das geplante interkommunale Gewerbegebiet als es die beiden Bebauungsplanentwürfe (Rahlstedt 131 und der B-Plan Minervapark Schleswig-Holstein) nun vorsehen!</p> <p>Auf hamburgischem Gebiet werden im Gutachten für Gewerbe ca. 27 ha empfohlen. Laut Angabe zur Änderung des Flächennutzungsplans werden ca. 33 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt, was einer Flächenerweiterung von gut 6 ha bzw. + ca. 21 % entspricht.</p> <p>Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 131 ergeben sich für Gewerbe incl. neuer Straßenverkehrsflächen in Summe rd. 33,1 ha. Im Bereich Minervapark werden gemäß Planunterlagen Amt Siek ca. 4 ha zusätzliche gewerbliche Bauflächen planerisch entwickelt, was einer „Flächenerweiterung um ca. 33 %“ entspricht.</p> <p>Die Gründe für die trotz der erheblichen und nachgewiesenen negativen Umwelteinflüsse vorgenommenen erheblichen Ausdehnung der Gewerbeflächen gegenüber dem oben benannten Gutachten, können den Planunterlagen nicht im Wesentlichen entnommen werden. Hier drängt sich der Verdacht auf, dass in Abwägung Natur- und Landschaftseingriffe etc. auf der einen Seite und einer dem Investor zumutbaren und verhältnismäßigen Anpassung seiner Planungen im Rahmen der vorzunehmenden Abwägungsprozesse durch die Stadtplanung nicht in einem ausreichendem Maße erfolgt ist und hier ein möglicher Abwägungsfehler vorliegt. Unter anderem wurde bislang die Flächenerweiterung damit begründet worden, dass die Abgrenzungen im Gutachten nicht flächenscharf gewesen waren, sondern als programmatische Festlegung für die Gebietsentwicklung zu verstehen sind. Eine möglicherweise Mitberücksichtigung der Gestaltung der Feldmark mit seinen dortigen schützenswerten Knicks kann m.E. nicht allein der Grund gewesen sein.</p> <p>Durch das o.a. Gutachten war eine Flächenausdehnung für Gewerbe in Hamburg von 26,5 ha und in S.H. von 13 ha verbindlich für die Folgeplanung festgelegt. Dies sogar bei angestrebter gleichzeitiger Aufwertung des umgebenden Landschaftsraumes (späterer Prozess Große Heide).</p>	<p>wiederum durch Flächeninanspruchnahme zzgl. weiterer Erschließungen an anderer Stelle die Folge wäre. Dieses führt in der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft und der wirtschaftlichen Entwicklung zu dem Ergebnis, dass bei einer höheren Gewichtung der wirtschaftlichen Belange von den groben Flächenvorschlägen des Gutachtens abgewichen wurde. Die dadurch entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden wie alle übrigen Eingriffe vollständig ausgeglichen.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll beim Projekt „Große Heide“ südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebietes insgesamt länderübergreifend ein umfassender Landschaftsaufbau als „Große Heide“ umgesetzt werden. Ergänzend zu bauleitplanerischen Maßnahmen soll eine sukzessive Aufwertung des Landschaftsraumes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund parallel zur Gewerbegebietentwicklung verfolgt und dadurch die Erlebnisqualität und der Landschaftscharakter aufgewertet werden. Dieses Ziel wird unabhängig von absoluten Flächeninanspruchnahmen durch das Gewerbegebiet verfolgt. Anders als der naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes stellen die im Rahmen der Großen Heide vorgesehenen Maßnahmen keinen Ausgleich im engeren Sinne dar. Vielmehr soll der einseitigen Inanspruchnahme der Landschaft entgegengewirkt werden.</p>
23.11	<p>Es wird gegenwärtig in den Planunterlagen versucht vielfältig darzulegen, dass zwar die gegenwärtig angedachten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu einer Aufwertung der länderübergreifenden Feldmark führen sollen. Es wird durch eine abweichende und so massive zusätzliche Erweiterung der nunmehr gemäß vorliegendem B-Planentwurf vorgesehenen Flächeninanspruchnahme und durch die fast bis an die Landesgrenze Hamburgs heranreichende Gewerbegebietserweiterung der Gemeinde Barsbüttel, die u.E. nach Kenntnis der BürgerIni R131 nicht im Einvernehmen mit Hamburg erfolgte, die Feldmark über Gebühr zusätzlich verkleinert. Die auf Hamburger Seite erforderliche Aufhebung des Landschaftsschutzes für die Gewerbeentwicklung Rahlstedt 131 ist daher unter diesen Aspekt nicht ausreichend durch andere entscheidende Anpassungen, auch unter besonderer Berücksichtigung der bereits seit Planungsbeginn fast unverändert vom Vorhabenträger allein erarbeiteten Masterplanung, nicht ausreichend kompensiert und m.E. daher so nicht fähig als gültig erklärt zu werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine massive zusätzliche Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes liegt nicht vor. Die Abweichungen gegenüber den Vorschlägen des Gutachtens zur „Länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn“ umfassen nur wenige Hektar im Vergleich zur Gesamtgröße des Vorhabens.</p> <p>Die dem Gewerbegebiet zugrundeliegende Funktionsplanung ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses und zwischen dem Bezirksamt, den Fachbehörden und der Planungsbegünstigten abgestimmt.</p> <p>Die geplante gewerbliche Entwicklung Barsbüttels ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanverfahren.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
23.12	<p>M.E. ist daher die Bebauungsplanung in einem neuen Verfahren unter verbindlichem Flächenansatz des o.a. Vorgutachtens der beiden Länder neu aufzugreifen; Flächenanpassungen sind entsprechend vorzunehmen sowie dem geneigten Bürger erkennbar gegenüber darzustellen, in wie weit der Vorhabenträger seine Funktionsplanung(en) unter Berücksichtigung des erheblichen Eingriffes in Natur und das Landschaftsbild in entscheidendem aber gern natürlich auch in einem für ihn zu erwartenden verhältnismäßigen Maße überhaupt mit angepasst hat.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird an der Planung festgehalten. Die Vorschläge des Gutachtens zur „Länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn“ stellen keine verbindliche Vorgabe dar. Der Bebauungsplan-Entwurf in seiner öffentlich ausgelegten Fassung ist das Ergebnis eines diesen Vorschlag konkretisierenden Planungs- und Abstimmungsprozesses. Siehe auch Abwägung zu 23.9.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor und ist in dieser Hinsicht auch nicht zu beanstanden.</p>
23.13	<p>II) Funktionsplan / keine Anpassungen trotz Umweltauswirkung erfolgt / Biotop 30</p> <p>Gegenwärtig ist den Planunterlagen nur zu entnehmen, dass sich die Master- bzw Funktionsplanung bis heute kaum in Anpassung an die Umweltfolgen seit Beginn des Planverfahrens überhaupt einmal verändert hat oder zur Minderung der negativen Auswirkungen umgeplant bzw. entsprechend optimierend angepasst wurde. Dies betrifft insbesondere die Grundlagen des sich abbildenden Erschließungskonzeptes (Straßen) sowie die Anzahl, Größe und Lage der tatsächlichen späteren eigentlichen gewerblichen Bauflächen!</p> <p>So sieht doch der ordnungsgemäße Bebauungsplanprozess verbindlich mit vor, bei Bedarf und soweit planerisch verhältnismäßig möglich die Planungen des Vorhabenträgers anzupassen, um auch innerhalb der avisierten Gewerbeflächen die negativen Umwelteinflüsse so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Dies ist m.E. aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar. So ist gegenwärtig abzuleiten, dass lediglich der bei Planungsbeginn seitens des Investors bereits vorgegebene Entwurf im Wesentlichen bis heute Bestand hat und Schwierigkeiten aus dem Planungsprozess des B-Plans nur allein nach außen, d.h. in das weitere Umfeld getragen wurden,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Funktionsplanung ist Ergebnis von unterschiedlichen Alternativen, die zur Erschließung des Gewerbegebiets bereits im Vorwege geprüft wurden. Zudem wurde die Funktionsplanung während der Planung weiter konkretisiert und auch zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft angepasst. So wurde die Lage der Erschließungsstraßen an die tatsächliche Lage und den Verlauf der vorhandenen Knickstrukturen angepasst, um deren Beeinträchtigung zu reduzieren,</p> <p>Da der Bedarf an Gewerbeflächen an dieser Stelle als öffentlicher Belang höher gewichtet wird als der dauerhafte Erhalt der Kulturlandschaft, die wiederum durch angrenzende Gewerbe, Hauptverkehrsstraßen und Freileitungen teilweise gestört ist, wird an der Planung grundsätzlich festgehalten.</p>
23.14	<p>was insbesondere die Frage nach qualifizierten Ausgleichflächen betrifft! Hierbei sei auf den besonderen Aspekt hingewiesen, dass das Plangebiet R131 bereits in einem erheblichen Umfang bereits Ausgleichsfläche für das bereits im Umfeld bestehende Gewerbegebiet Merkurpark beinhaltet. Ausgleichflächenausweisungen dürfen vom Grundsatz her m.E. lediglich das letzte Übel sein, wenn innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend Maßnahmen zur Minderung der mit der Planung verbundenen negativen Einflüsse kompensiert werden können. Hier besteht gegenwärtig m.E. ein Abwägungs- und Verfahrensmangel.</p> <p>Im Einzelfall wird dies u.a. deutlich, in wie weit überhaupt versucht wurde z.B. ein besonders schützenswertes Biotop in die Planungen zu integrieren und dadurch soweit wie möglich zu erhalten (§30 Biotop Stapelfelder Straße). Erkennbar wird lediglich, das bereits in der Anfangsphase der Funktionsplanung auch hier bereits, vor dem Ergebnis der Umweltgutachterlichen Berichte, hier eine anderweitige Flächennutzung vorgesehen wurde. Dies ist gemäß Stand Funktionsplanung 2017 bis heute noch so! Erkennbar wird hier lediglich, dass dort eine kleine neue Knickstruk-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die für den Bebauungsplan Rahlstedt 131 beanspruchten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 liegen im Grenzbereich der Gemarkung Rahlstedts zu Stapelfeld. In Abwägung des Anschlusses an den Merkur Park und einer zusammenhängenden Erschließung der neuen interkommunalen Gewerbeflächen einerseits und der Inanspruchnahme festgesetzter Ausgleichsflächen andererseits wird dem räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Gewerbeflächen der Vorrang eingeräumt. Eine kompakte gewerbliche Entwicklung in Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet Merkur Park entspricht der Empfehlung des Gutachtens zur länderübergreifenden Gewerbeentwicklung.</p> <p>Der Inanspruchnahme der bisherigen Ausgleichsflächen wird durch umfangreiche zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.</p> <p>Siehe dazu auch Abwägung zu 0.1.7</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>tur installiert werden soll. Dies kann kein adäquater Ersatz für dieses Biotop sein; hier hat man es sich zu einfach gemacht. Weiterer Bezug siehe B-Planunterlage Plandarstellungen im Grünordnerischer Fachbeitrag Entwurf 04/2018 Landschaftsbüro Jacob mit Planzeichnungen „entfallene schützenswerte Biotope“!</p> <p>Gemäß Angabe der Internetseite zur Bürgerini Rahlstedt131 ist zu entnehmen, dass dort im Bereich des Biotopes § 30 an der Stapelfelder Straße (erkennbar auch im Rahmen des Gutachten Faunatische Kartierung als Wasserfläche Nr. 8, Büro Planula Juli / Okt. 2016) gemäß Biotopkartierung der Fachbehörde für Naturschutz aus 2006 u.a. ein wasserüberstauter Erlenbestand ermittelt wurde. Zudem ein Erlen/Eschensumpfwald, mit vielfältigen schützenswerten Pflanzenarten wie folgt</p> <p>Tracheobionta (Gefäßpflanzen) <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle) <i>Epilobium hirsutum</i> (Zottiges Weidenröschen) <i>Lemna minor</i> (Kleine Wasserlinse) <i>Lysimachia nummularia</i> (Pfennigkraut) <i>Prunus padus</i> (Echte Traubeneiche) <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) <i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide) <i>Typha latifolia</i> (Breitblättriger Rohrkolben) <i>Urtica dioica</i> (Große Brennnessel)</p> <p>sowie als Amphibium der Moorfrosch. Entsprechendes führte damals zu einer „hohen Schützenswürdigkeit“.</p> <p>Wie oben ausgeführt, ist in den Planunterlagen und insbesondere in den angeführten Untersuchungen auf Pflanzen und Tiere nicht erkennbar, in weit Überlegungen überhaupt im Ansatz vorgenommen wurden, z.B. durch einen neuen Flächenzuschnitt der Gewerbeplanung, Auskartierung des engeren Biotopbereichs, Ausführung / Prüfung durch eine Machbarkeitsstudie in wie weit bei Installation des Gewerbegebietes ein möglicher Erhalt des Biotop z.B. i.V. mit der sowieso vorgesehenen offenen Entwässerungsplanung (z.B. Einleitung von Oberflächengewässer gezielt in den Bereich des Biotopes) vorgenommen werden könnte.</p> <p>Gemäß Büro Planula im Ergänzungsbericht Okt 2016 ausgeführt: Zitat</p> <p>„Das Gewässer Nr. 8 nimmt eine Sonderstellung ein, da es sich am Rande eines kleinen Erlen-bruchwaldes mit randlichen Weidenbüschen, einer verbuschenden, feuchten Hochstaudenfläche und neben dem Kompostplatz der angrenzenden Gärtnerei befindet. Zusammen mit dem in Resten noch vorhandenen Binsen- und Simsenried, dem südlich anschließenden alten Knick sowie der angrenzenden, im Randbereich wenig intensiv bewirtschafteten Ackerfläche „existiert hier ein reich strukturiertes Areal mit für Amphibien sehr gut geeigneten Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Rahlstedt 131.“</p> <p>Im Text der Begründungsfassung zu den Biotopen wird dagegen in der Abwägung</p>	<p>Zum Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop siehe Abwägung zu 7.5. Zu Aussagen zum Moorforsch siehe Abwägung zu 1.7.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	u.a. von späterer Verinselung des Standortes bei einer im Umfeld eintretenden Flächenentwicklung gesprochen, z.T. soll der Bereich trocken fallen etc. Auch aus den Untersuchungen des Büros Jacob ist nicht zu erkennen, in wie weit Überlegungen zu dessen Erhalt vorgenommen wurden. Zudem ist festzustellen, dass die seitens der Fachbehörde noch 2006 umfangreich ermittelten besonderen Arten bei den aktuellen Untersuchungen nun nicht mehr in dem Maße und Umfang aufgefunden wurden.	
23.15	<p>In einem solchen Fall der Abweichung besteht m.E. die besondere Erfordernis das Vorgehen im Rahmen der vorgenommenen Erhebungen und Bewertungen kritisch zumindest im Rahmen einer Nachüberprüfung durch ergänzende gutachterliche Tätigkeiten (am besten durch einen anderen qualifizierten und von der Fachbehörde anerkannten Sachverständigen) überprüfen zu lassen. Entsprechendes ist nicht erfolgt. Es besteht hier der dringende Bedarf entsprechende gutachterliche Überprüfungen vorzunehmen und neue Gutachten hierzu zu erstellen.</p> <p>Sollte sich dann bestätigen, das bisher auf einer unzureichenden Fachgrundlage die stadtplanerischen Abwägungen erfolgt sind, ist der Umweltbericht entsprechend neu zu gestalten und dabei die o.a. Erforderlichkeit der Überprüfung auf einen möglichen Erhalt dabei zu integrieren. Nichts desto trotz hat dann die Funktionsplanung des Vorhabenträgers dabei ergänzend seinen Anteil zu leisten!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Amphibienkartierung siehe Abwägung zu 0.1.5</p>
23.16	<p>III) Tatsächliche Eigentumsverhältnisse</p> <p>in der Begründungsfassung wird aufgeführt / Zitat: „Zudem befinden sich die privaten Flächen überwiegend im Besitz eines Eigentümers, der die Flächen bisher an die Landwirte verpachtet hat“.</p> <p>Wie gegenüber dem Planungsausschuss im Rahmen des Bürgerfragenzeitfensters ehemals angeführt, liegen mir und Vertretern der BürgerIni R131 aus Gesprächen mit Stapelfelder Bürgern konkrete Erkenntnisse darüber vor, dass innerhalb des Bereiches des Viktoriaparks weiterhin rd. gut 6 ha landwirtschaftliche Fläche sich weiterhin in anderweitiger privater Hand befinden (Grundbuchlich gesicherter Eigentümer und daher nicht nur als Pächter).</p> <p>zudem wird in der Begründung angeführt: „Die Umsetzung des Gewerbegebietes wird gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg in einem städtebaulichen Vertrag mit „einem“ privaten Grundeigentümer gesichert.“</p> <p>Im Planungsausschuss wurde anlässlich meiner Information beantragt diesen Sachverhalt hinsichtlich der Voraussetzungen einer gesicherten Eigentümerschaft, insbesondere unter Berücksichtigung des bereits im Entwurf weit vorverhandelten städtebaulichen Vertrag mit der Viktoria Hamburg GmbH & Co. KG zu prüfen.</p> <p>So stellt sich die Frage, in wie weit die Verwaltung gegenüber dem Vorhabenträger das laufende B-Planverfahrens nunmehr fast bis zur Vorabgenehmigungsreife gem. § 33 BauGB bringen darf. Zudem steht der Vorhabenträger der FHH bisher als alleiniger Vertragspartner für das gesamte Planungsgebiet gegenüber. In wie weit hier Sicherungen durch Vorverträge seitens des Vorhabenträgers o.ä. vorgelegt wurden, die m.E. aufgrund des derzeit bereits zeitlich langfristig laufenden Bauleitplanverfahrens R131 aus juristischer Sicht seitens der FHH erneut kritisch überprüft werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zunächst wird darauf hingewiesen, dass das Vertragsgebiet zum städtebaulichen Vertrag nicht alle Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanentwurfs Rahlstedt 131 umfasst. So sind die Flächen südlich des Weges Bachstücken, westlich des Kösterrodenweges nicht für die Umsetzung des Gewerbegebietes sowie zu dessen Ausgleich erforderlich; eine Verfügung über die Flächen durch die Planungsbegünstigte damit ebenso nicht.</p> <p>Über den städtebaulichen Vertrag ist der Nachweis erfolgt, dass die für die Umsetzung der Gewerbeerschließung einschließlich der Grünflächenentwicklung sowie der Kompensationsflächen erforderliche Flächenverfügbarkeit durch die Planungsbegünstigte gewährleistet ist; die Flächen befinden sich spätestens zur Feststellung des Bebauungsplanes im Eigentum oder sind langfristig gepachtet. Aus Datenschutzgründen wird an dieser Stelle von einer dezidierten Auflistung der Flurstücke abgesehen. Dem Bezirksamt liegen hierzu die entsprechenden Nachweise vor.</p> <p>Da es sich bei dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, ist die Verfügung der Planungsbegünstigten über alle erforderlichen Grundstücke im übrigen auch nicht Voraussetzung für eine Feststellung, für das Ziel einer zeitnahen und gesicherten Umsetzung der Planung aber anzustreben.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>sollten!, ist aus den Planunterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Solange eine entsprechende Prüfung seitens der Stadtplanung nicht sicher bestätigt werden kann, ist m.E. die Notwendigkeit gegeben die Verfahren zum B-Plan und zum Vertrag bis zu einer endgültigen und rechtssicheren Lösung zu unterbrechen.</p>	
23.17	<p>Abschließend sei angemerkt, das nicht ausgeführt wurde, in wie weit in dem angestrebten städtebaulichen Vertrag ausreichend sichere Regelungen und finanzielle Absicherungen eingepflegt wurden, für den Fall das zwar seitens des Investors für den Viktoriapark insgesamt bauvorbereitend die Erschließung und Baufeldvorbereitung mit all seinen bekannten Umwelteinflüssen vorgenommen wird, aber ggf. eine Umsetzung der seitens der FHH für erforderlich gehaltenen Gewerbeflächenbebauungen seitens des Vorhabenträgers auch mittel- und Langfristig, nicht eingehalten werden kann. Wie bekannt firmiert der Vorhabenträger als GmbH & Co. KG. Bekannterweise ist bei einem entsprechendem Konstrukt im Falle des Eintrittes von Unvorhergesehenen keine sichere und ausreichende Kapitalabdeckung zu erwarten. Beim Viktoriapark handelt es sich überschlägig um eine Investitionsspannbreite bis zu gut 500 Mill.€ dies ist für einen privaten Einzelinvestor, der Herr [...] bekanntlich ist, auch kein sicher zu handelnder Pappentitel.</p> <p>In den Planungsgunterlagen zum B-Plan ist daher auszuführen, welche vorsorglichen Instrumente seitens der FHH vorgesehen sind. Sind entsprechende Sicherungen noch nicht sicher ausverhandelt, ist das B-Planverfahren bis zu einer ausreichend sicheren Lösung zu stoppen (auch i.V. mit dem Thema Eigentümerschaft s. oben).</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits wie folgt entsprochen.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag sowie dem nachfolgende öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung wurden Bürgschaften vereinbart, um die Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen sowie der Erschließung auch bei einem Ausfall des Vertragspartners abzusichern. Weitere Verpflichtungen bei der Umsetzung des Gewerbegebietes sind durch entsprechende Vertragsstrafen abgesichert.</p> <p>Außerdem unterwirft sich die Planungsbegünstigte zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes.</p> <p>Weitergehende Sicherungen sind nicht erforderlich und in städtebaulichen Verträgen auch nicht üblich.</p>
23.18	<p>IV) Begründung Gesamtstädtische Bedeutung, Letter-of-Intent, Gesamtmaßnahme – kein Viktoriapark ohne Minervapark</p> <p>In dem Kap. Anlass der Planung ff, wird unter Berücksichtigung des interkommunalen Ausgangsgutachtens für ein „interkommunales Gewerbegebiet“ wiederholt als Ausgangslage die Erforderlichkeit der „Schaffung eines zusammenhängenden Gebietes Viktoria- und Minervapark“ schaffen zu wollen dargelegt. Die gesamte Standortfindung sowie die im Gutachten vorgenommene Standortpriorisierung hatten dies zum Ziel, dass Hamburg und Schleswig Holstein hier einen Beitrag leisten müssen und dies nur in einem „Gesamtpaket“ zu erfolgen hat.</p> <p>Diese dann aus Sicht der FHH bedeutende Gewerbegebietsererschließung hat dann gemäß Drs und Senatsbeschluss eine derart gesamtstädtische Bedeutung gehabt, dass zur Umsetzung des übergeordneten Stadtinteresses eine Weisung an das Bezirksamt vorgenommen wurde, hier gemäß Vorgabe ein passendes B-Planverfahren durchzuführen. Dies erfolgte in Vorabstimmung mit Schleswig-Holstein, um insgesamt für beide Teilflächen jeweils ein gesondertes und daher ein „paralleles“ durchzuführendes Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen. Als Folge wurde dadurch auf hamburger Seite die Beteiligung der Bürger am Planungsprozess stark durch die Ablehnung der Gründung einer Bürgerinitiative eingeschränkt. Verstärkt wurde der reinpolitische Wille „es geht nur Zusammen in Einheit“ durch den später gesondert geschlossenen Letter of Intent (s. ua. Transparenzportal) LOI zwischen S.-Holstein und FHH!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Erforderlichkeit der Planung siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Zum Bedarf an Gewerbeflächen siehe Abwägung zu 3.2.</p> <p>Zur Senatsanweisung und zum Letter of Intent siehe Abwägung zu 6.9</p> <p>Es ist nicht geplant, die Einzelteile unabhängig voneinander oder einzeln zu entwickeln; der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld wird parallel anvisiert. Insofern ist der beschriebene Fall nicht zu erwarten und rein hypothetisch. Der Abschluss des Zielabweichungsverfahrens bis zum Satzungsbeschluss ist durch das Innenministerium Schleswig-Holstein in Aussicht gestellt worden.</p> <p>Zudem können die Gewerbeflächen im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 aufgrund der auf dem Gebiet der FHH liegenden Erschließung prinzipiell unabhängig von der Realisierung des Bebauungsplanes Stapelfeld 16 umgesetzt werden, auch wenn dies nicht wünschenswert und eine gemeinsame Entwicklung Ziel der Planungen ist.</p> <p>An der gesamtstädtischen Bedeutung der Planungen würde sich in diesem hypothetischen Fall nichts ändern.</p> <p>In Bezug auf die Gutachten, die für die Gesamtplanung auf Hamburger und Schleswig-Holsteiner Gebiet erstellt worden sind, ist zu konstatieren, dass sie bei den Auswirkungen jeweils den Maximalfall beschreiben. Sofern Gewerbe-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die Funktionsplanerarbeitung, z.B. die Sicherung beispielhaft nach Osten gedrängten Biotopverbundes, die Grün- und Ausgleichflächenplanung, die Entwässerung- und Verkehrsplanungen, die weit in das weitere Umfeld infolge sich verstärkendem Verkehrsflusses durch Rahlstedt und Stapelfeld negative Folgen haben wird, alle Gutachten zur Umweltprüfung etc. basieren auf eine zusammenhängende Betrachtung des Gesamtplanungsraumes S.H. und Hamburg!</p> <p>In wie weit die Bewertungen und Untersuchungen aus diesen Gutachten allein für den Fall tragbar wären sollte ein Teilareal entweder in Hamburg oder S.H. nicht zum Tragen kommen können, ist gegenwärtig völlig unklar. Beispielhaft ist hier zu nennen, das nachweislich die Entwässerungsplanung Minervapark nicht ohne die Ausführung des Viktoriaparks funktionieren würde. Zudem ist unklar, in wie weit z.B. bei Wegfall des Minervaparks insbesondere auch die Verkehrsplanung in Bezug auf den Viktoriapark ohne weitere bzw. zusätzliche Belastung der Gemeinde Stapelfeld und Rahlstedt funktionieren könnte. Unklar ist dabei u.a. in wie weit die Erschließungsstraße dann zwischen dem vorgesehen Kreisel Stapelfelder Straße und Alte Landstraße L222 direkt längs der Stadtgrenze in derart ermöglicht werden kann, ohne dass auf Schleswig-Holsteiner Seite geeignete Zustimmung ggf. über erforderliches Planrecht gegeben ist.</p> <p>So wird in den B-Planunterlagen kein Bezug genommen auf die Frage, in wie weit die erfolgten Abwägungen so ausgeführt werden dürften, wenn für das Gesamtprojekt die gesamtstädtische und interkommunale Bedeutung durch Wegfall des Minervaparks nicht mehr bestehen würde. So wird m.E. dadurch die im B-Plan beschriebene Ausgangslage incl. Standortentscheidung nigiert, der politische Auftrag viele weg.; es würde sich dann lediglich um ein Einzelvorhaben eines einzelnen privaten Investors handeln... Das B-Planverfahren müsste dann neu überprüft werden, in wie weit dann die die nachgewiesenen Umweltauswirkungen allein aus dem Viktoriapark noch immer so zu vertreten wären.</p>	<p>flächen in geringerem Umfang entwickelt würden, so wären stärkere negative Auswirkungen als im Falle der Gesamtplanung nicht zu erwarten.</p>
<p>23.19</p>	<p>Für den Bereich Minervapark besteht gegenwärtig noch kein sicher zu erwartendes Planrecht, m.E. gab es über das Amt Siek bislang nur eine erfolgte öffentliche Auslegung. Bekanntermaßen muss auf höherer politischer Ebene des Landes S.H. ein sogenanntes „Abweichungsverfahren“ aufgrund des abweichend von den bestehenden rechtlichen Grundlagen vorzunehmenden Eingriffs durchgeführt werden, um überhaupt das Planverfahren sicher von der Gemeinde weiter führen zu können. Eine Entscheidung darüber ist gegenwärtig nicht in Sicht etc. Zudem ist die dortige Verkehrsfrage in Bezug auf einen seitens der Gemeinde Stapelfeld geforderten Ausbaus der L222 zur Verhinderung weitere nachteiliger Auswirkungen auf den Verkehr durch den Ortsteil nicht gelöst.</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse für den Mineravpark sind hier noch überwiegend in privater Hand, die über keine Verkaufsabsichten verfügen und aufgrund der dort ausgeführten Landwirtschaft zudem unter besonderem Schutz vor einer ggf. avisierten Enteignung stehen.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass eine Erschließung des Minervaparks nicht kommen wird! In wie weit Hamburg – Stadtplanung über den dortigen Planungsprozess und die o.a. Rahmenbedingungen in Bezug auf die Schwierigkeiten für eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen betreffen nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p> <p>Die Gemeinde Stapelfeld stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 16 auf und führt parallel die Änderung Flächennutzungsplans durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung des Gewerbegebietes auch auf der schleswig-holsteinischen Seite zu schaffen. Um die Gewerbeentwicklung hier auch mit den Zielen der Regional- und Landesplanung abzugleichen, hat die Gemeinde Stapelfeld ein Zielabweichungsverfahren durchführen lassen.</p> <p>Die laufenden Planverfahren auf Schleswig-Holsteinischer Seite geben keinen Anlass, nicht an der Planung für das Gewerbegebiet auf Hamburger Seite festgehalten.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>weitere Umsetzung der Planungen auf S.H- Gebiet informiert ist, ist gegenwärtig anzuzweifeln.</p> <p>Das B-Planverfahren R131 ist daher bis zu einer ausreichenden Kenntnislage entsprechend auszusetzen!</p>	
23.20	<p>V.) Umweltauswirkungen Klimagutachten Aug 2017</p> <p>Es wird Bezug auf das allein i.A. des Vorhabenträgers erstellten Gutachtens der GEOnet Umweltconsulting GmbH genommen. Wie in der Begründungsfassung zum B-Plan als zusammenfassendes Ergebnis übernommen, sei allein auf Grundlage dieses Gutachtens von einem zu vertretenden negativen Umwelteinfluss auszugehen, wenn man die Auswirkungen der Gewerbegebiete allein unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Klimasituation etc. ohne übergeordnete Gesamtstädtisch erforderliche Klimaaustrittsprognose betrachtet. Im Bericht wird ausgeführt, dass das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß („Universität Hannover“) eine modellgestützte Analyse zu den klimaökologischen Auswirkungen durchgeführt hat. In wie weit ggf. die den Fachbehörden Hamburgs bereits vorliegenden Gutachten und anderweitigen Grundlagen zur Klimaanpassung und den sich daraus Folgen berücksichtigt wurden, kann dem Bericht nicht entnommen werden. Bekannt ist, dass der Fachbehörde in Hamburg bereits nähere Untersuchungen und Betrachtungen insbesondere der in dem o.a. Bericht aufgegriffenen Kaltluftzonen unabhängig von diesem Einzelgutachten vorliegen. So sind hierzu aktuelle Auswertungen der FHH aus einem Klimagutachten Stand 2017 bekannt, indem auch insbesondere die bekannten und langfristig zu sichernden Kaltluftzonen näher beschrieben und untersucht wurden. Soweit auch dem Kapitel 6 Literatur des o.a. Gutachten entnommen werden kann, sind hier entsprechend mit zu berücksichtigende Grundlagen wie oben erwähnt nicht mit aufgeführt.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung der drohenden sich verändernden Klimaaustrittswirkungen in diesem sensiblen Bereich der derzeit noch vorhandenen Kaltluftzonen ist zu prüfen, ob hier nicht umfänglich genug eine Grundlagenerfassung und Auswertung erfolgt ist, sodass infolge die Ergebnisse neu zu berechnen und zu überprüfen wären. M.E. ist derzeit ein entsprechendes neues Klimagutachten unabdingbar! Bis zur Vorlage einer neuen und qualifizierten gutachterlichen erarbeiteten Basis ist da Planverfahren zu unterbrechen.</p> <p>Hinsichtlich der dabei zu beachtenden übergeordneten gesamtstädtischen Bedeutung, die auch durch entsprechende Senatsvorgaben an die Stadtplanungsverwaltungen der Bezirke Eingang gefunden haben sollte wie folgt: Hamburgs Klimaszenario 2050 – die Feldmark als Katastrophenvorsorge</p> <p>Der „neue Klimaplan der Stadt“ sieht angesichts zu erwartender zunehmender Extreme (heiße Tage, Starkniederschläge, Stürme) den Erhalt von stadtklimatischen Ausgleichsräumen, von Landschaftsachsen und Kaltluftbahnen zur Sicherung des Luftaustausches vor. Schon heute ist die Temperatur in manchen deutschen Metropolen bis zu 10 Grad höher als im Umland. Angesichts des Klimawandels sieht der DWD eine an den Klimawandel angepasste Stadtplanung als Katastrophenvorsorge (u. a. „Innenverdichtung statt Außenverdichtung“). Für Hamburg essentiell ist dabei die Beibehaltung des seit 1950 im Landschaftsplan, zuletzt im Dezember 2015 im</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die klimatische Situation ist durch die Siedlungsrandlage des Plangebietes geprägt. Im Gegensatz zu den westlich und nördlich angrenzenden gewerblich und wohnbaulich genutzten Siedlungsräumen auf Hamburger Gebiet mit bioklimatischer Belastung durch Wärmestau und verminderten Luftaustausch, zählen die unbebauten Landschaftsbereiche im Plangebiet infolge ihrer Kaltluftentstehung und des Luftaustauschs zu den ausgleichswirksamen Flächen mit entsprechender mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung (vgl. Stadtklimaanalyse Hamburg).</p> <p>Da die programmatischen Aussagen der Stadtklimaanalyse aufgrund ihrer Maßstäblichkeit nicht zur Beurteilung von Einzelvorhaben geeignet sind, wurde 2017 ein klimaökologisches Gutachten erstellt, das für den Planungsbereich die relevanten meteorologischen Parameter Lufttemperatur, Kaltluftströmungsgeschwindigkeit und Kaltluftvolumenstrom für den Istzustand ermittelt und für den Planungszustand prognostiziert hat.</p> <p>Im Rahmen des klimaökologischen Gutachtens wurde untersucht, ob und in welchem Maße ein Einfluss weiterer gewerblicher Bauungen vorliegt und der lokale Luftaustausch und damit die bioklimatische Situation in angrenzenden Siedlungsräumen während windschwacher Sommernächte beeinflusst werden.</p> <p>Für die zu erwartenden Temperaturfelder zeichnen sich die geplanten Gewerbegebiete mit höheren nächtlichen Temperaturen ab, etwa auf dem Niveau der Flächen des bestehenden Gewerbegebietes. Die nächtliche Überwärmung ist trotz der gewerblichen Bauungsstruktur insgesamt eher gering ausgeprägt. Im Vergleich zum Istzustand zeigt sich, dass der Einfluss der Nutzungsänderungen auf die nächtliche Lufttemperatur geringfügig über die Plangebiete hinausgeht. Das Temperaturniveau in den angrenzenden Bestandsflächen der Siedlungen wird nur lokal leicht um bis zu 0,5 Grad Celsius erhöht.</p> <p>Bzgl. der nächtlichen Kaltluft-Strömungsfelder zeichnen sich die geplanten gewerblichen Gebäude als Strömungshindernisse ab. Infolge der vorgesehenen, durch Knickschutzstreifen und Erschließungen gegliederten Bauung in den Plangebieten ist jedoch eine umfassende innere Durchlüftung der Gewerbegebiete zu erwarten. Im Ergebnis zeigt sich auch die Bedeutung der Grünfläche zwischen den Siedlungsflächen im Westen und den Gewerbegebieten im Osten als Luftaustauschbereich, welcher weiterhin das Einwirken nächtlicher Kalt-/Frischlufte von Süden bis zur Sieker Landstraße ermöglicht. Die Funktion der bestehenden Kaltluftleitbahnen entlang der Stellau-Niederung sowie weiter nördlich wird im Planzustand nicht beeinflusst. Im Bereich der vorgesehenen Baufelder der Gewerbegebiete kommt es zu Reduktionen der Windgeschwindigkeiten infolge des Gebäudetaus, welchen Zunahmen der</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
<p>Klimaplan des Hamburger Senats verankerten Grundsatzes: KEINE BEBAUUNG IN LANDSCHAFTSACHSEN!</p> <p>(Grundlage: Nachhaltigkeit des Stadtklimas nach Klimawandel für die Stadt Hamburg „Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Klimaanalyse und Klimawandelszenario 2050“ v. Hamburg 2012, Auftraggeber FHH)</p> <p>Als Fläche innerhalb des Grünen Netzes hat das Gebiet des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 eine wichtige Funktion für das Stadtklima. In einem von der Stadt Hamburg beauftragten Gutachten zum Stadtklima wird der Fläche eine mittlere bis hohe klimaökologische und stadtklimatische Bedeutung zugewiesen. Die Fläche grenzt an eine „Kaltluftleitbahn mit hoher Wirksamkeit“, wodurch ein Luftaustausch innerhalb der Stadt ermöglicht wird. Im Rahmen einer Umweltprüfung muss untersucht werden; welche Auswirkungen eine zusätzliche Bebauung des Gebietes auf das lokale und das gesamtstädtische Klima hätte. Durch den Wegfall der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet sind neben einem Anstieg der lokalen mittleren Lufttemperatur auch Auswirkungen auf die Eigenschaften und Strömungsverhältnisse der Kaltluftleitbahn zu erwarten. Der Hamburger Klimaplan besagt daher ausdrücklich: „Zudem sollten kühlende Frisch-/Kaltluftbahnen, wie insbesondere die Landschaftsachsen von Bebauung freigehalten werden.“ (Drs. 21/2521). dagegen wird im vorliegenden B-Panverfahren verstoßen, das Vorsorgeprinzip wird hier nicht beachtet.</p> <p>Durch die geplante zusätzliche Versiegelung verringert sich darüber hinaus die verdunstungsaktive Fläche. Dadurch sind weitere Auswirkungen auf das Lokalklima wie im Gutachten nachgewiesen zu erwarten. Außerdem ist von einer erhöhten Staubentwicklung auszugehen, da die Fläche ihre Fähigkeit der Staubbindung verliert. Um einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität entgegenzuwirken und eine Überschreitung der von der EU festgelegten Immissionswerte zu verhindern, ist ein hierfür geeigneteres neues Gutachten zu erstellen, s. oben.</p> <p>Im Rahmen des bisherigen Gutachtens werden in Kap. 5 Planungshinweise, „Hinweise zur Verringerung der Wärmebelastung in den Siedlungsflächen sowie zur Aufenthaltsqualität im Freien gegeben.!</p> <p>Dies wären u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neben einer hohen Grünausstattung lässt sich zudem durch die Verwendung von „hellen Baumaterialien“ die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo) erhöhen, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. • „Dach- und Fassadenbegrünung“ insbesondere an West und Südfassaden. Die Möglichkeiten bei der Realisierung einer Fassadenbegrünung werden allerdings entscheidend von der „baulichen Ausgangssituation“ mitbestimmt. Allerdings kommt es bei einer hohen Traufhöhe von Gebäuden zu einer vertikalen Entkopplung der positiven Effekte. Nur relativ niedrige Gebäude (< 5 m) mit Dachbegrünung können zu einem im bodennahen Bereich positiven Abkühlereffekt beitragen. Gründächer auf 4-5 geschossigen Gebäuden zeigen in der untersten Schicht der Stadtatmosphäre (= Aufenthaltsbereich des Menschen) keinen nennenswerten positiven Temperatur- 	<p>Werte zwischen den Baufeldern infolge der Kanalisierung der Kaltluft gegenüberstehen.</p> <p>Der ermittelte Kaltluftvolumenstrom im Planzustand zeigt die nutzungsbedingten Veränderungen auf: Innerhalb der zukünftigen Gewerbegebiete verringert er sich, jedoch gemindert durch die positive Wirkung von Knickschutzstreifen und Abstände der Bebauung durch Erschließungsstraßen. Die Freiflächen im westlichen Bereich des Plangebietes tragen aufgrund ihres hohen bis sehr hohen Volumenstroms zur Durchlüftung der Bestandsbebauung bei. Die Situation der bestehenden Kaltluftleitbahnen entlang der Stellau und sowie des Neu-Rahlstedter Grabens im Norden außerhalb des Plangebietes bleibt unverändert erhalten.</p> <p>In der diesbezüglichen Veränderungsbilanz zwischen Ist- und Planzustand zeigt sich, dass die negativ beeinflussten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung zwar einen planbedingten Rückgang des Volumenstroms aufweisen, dass jedoch eine ausreichende Versorgung mit nächtlicher Kalt-/Frischlufte auch im Planzustand aufgrund des nach wie vor intensiven Luftaustausches im Umfeld der geplanten Gewerbegebiete gewährleistet ist. Die betroffenen Bestandsflächen sind aufgrund ihrer Stadtrandlage, der strukturellen Ausprägung und geringer nächtlicher Überwärmung nicht als bioklimatisch belastet anzusehen.</p> <p>Im Ergebnis wird im klimaökologischen Gutachten das qualitative und räumliche Ausmaß der Wirkungen insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen als mäßig bewertet. Die betroffenen Bestandsflächen sind auch im Planzustand nicht als bioklimatisch belastet anzusehen. Insofern werden die Nutzungsänderungen aus klimatischer Sicht vom Gutachter als vertretbar eingeordnet.</p> <p>Zur Verringerung der klimaökologischen Auswirkungen trägt insbesondere die Sicherung der unbebauten Flächen westlich der Gewerbegebiete bei. Die Flächen weisen eine wichtige Funktion als Luftaustauschbereich auf und tragen zur Durchlüftung des Bestandes bei. Mit der Festsetzung dieses Bereichs als Grünflächen, überlagernd als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes, mit zusätzlichen Anpflanzungen, der Anlage eines Gewässers etc. werden die bioklimatischen Funktionen gesichert.</p> <p>Innerhalb der zukünftig überbauten Flächen wirken die Grünzonen entlang der Knicks, die randlichen Grünflächen mit Anpflanzungen, Wiesen- und Wasserflächen, die festgesetzten Begrünungen von Stellplätzen und Grundstücksflächen sowie die Dachbegrünungen einer klimaökologischen Verschlechterung entgegen und tragen somit zum Ausgleich bei.</p> <p>Die Planungshinweise des Gutachtens gehören zum Standardrepertoire der Freiflächenplanung und werden insoweit berücksichtigt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>effekt. Voraussetzung für die Kühlwirkung ist allerdings immer ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Übergangsbereich des Grünareals am Großlohering zur Bebauung hin sollte allerdings auf dichte Vegetationselemente wie Gehölze und Hecken verzichtet werden, da diese die bodennahe Kaltluftströmung beeinträchtigen können. Ein weiteres klimaausgleichendes Gestaltungselement können Brunnenanlagen in Platzbereichen bzw. Freiflächen darstellen. • Vielfältige Mikroklimata schaffen u.a. aus einem großen Anteil aus gut wasserversorgten Rasenflächen und kleinen Baumgruppen, die mit offenen multifunktionalen Wasserflächen (z.B. Wasserspielplatz und Retentionsraum für Starkregenereignisse), Hügellandschaften, verschatteten Wegen und Sitzgelegenheiten sowie weiteren Strukturmerkmalen (Beete, Rabatten, Blumenwiesen, Sukzessionsflächen) angereichert sind <p>In allen Unterlagen zum B-Plan sind keine Bezüge darüber zu finden, in wie weit mit einfachen und verhältnismäßigen Planungs- und späterem Herrichtungsaufwand geeignete Maßnahmen zur Verminderung ansonsten weiter verstärkt sich ausbildenden Klimaeinflüsse in Anlehnung an die oben beispielhaft vorgetragenen Empfehlungen gefunden und z.B. Eingang in eine Regelung (Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen wie folgt) im städtebaulichen Vertrag gefunden wurde.</p> <p>Hierzu hat das B-Planverfahren ansonsten neue Lösungen zu finden und in den Unterlagen zum Verfahren sicher abzubilden. Liegen entsprechende Betrachtungen und Lösungen zur Verbesserung der Klimaauswirkung aus der Planung nicht vor, ist das B-Planverfahren auszusetzen.</p>	
23.21	<p>Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen</p> <p>Die Planung wird aus den oben genannten Gründen fortgesetzt, um u.a. den Zielen der Wirtschaftsentwicklung und zur Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu entsprechen.</p> <p>Der Umgang mit der Stellungnahme im Rahmen der Abwägung wird zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens schriftlich mitgeteilt. Über die weiteren Schritte bis dahin wurde bereits im Rahmen einer Zwischenmitteilung informiert.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
24	Wiesenredder, Hamburg, 20.08.2018	
24.1	die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf noch weitere wesentliche Gründe eingehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.
24.2	<p>Altablagerung Kösterrodenweg Bezug: Begründung, Kap. 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen Zitat: <i>„Südwestlich der geplanten Gewerbebebietsentwicklung befinden sich im Plangebiet im Bereich der bewaldeten Fläche eine Altlastenverdachtsfläche (Flurstücke 1013, 1338 und 1339) mit umgebenden Gaswanderungszonen Rahlstedt, Fl.-Nr. 7840-006/00. Über die Mächtigkeit und detaillierte Zusammensetzung der Verfüllung liegen keine Kenntnisse vor. Sicher ist jedoch, dass Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufruch, Baustellenabfälle und Hausmüll abgelagert worden sind. Die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche wird von der Behörde für Umwelt und Energie durchgeführt. Auf die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen haben die Altlastenverdachtsflächen keine Auswirkungen, da die Verdachtsflächen außerhalb der geplanten Baufläche, südlich des Gewerbebebiets liegen.“</i></p> <p>Wie diversen Dienststellen der FHH meinerseits mitgeteilt, besteht der begründete Verdacht, das weitere Ablagerungen mit gefährlichen Stoffen in der Vergangenheit dort vorgenommen wurden. Auch die bisherigen Antworten u.a. des Bezirksamtes Wandsbek konnten hierzu bis heute auch hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungshistorie nichts Konkretes zur Abwendung des vorgebrachten Verdachtes beisteuern. Mir ist eine Mitstreiterin gegen R131 bekannt, die offiziell Ihre Erlebnisse und Erfahrungen aus der Vergangenheit der Umweltbehörde ergänzend mitteilte; so u.a. auch der Verdacht auf geruchliche auffällige Stoffe / Fässer, Farbreste o.ä. mit dem besonderen Hinweis, dass hier ein wesentlich größeres Stoffspektrum zu berücksichtigen sei, insbesondere wenn hier einmal irgendwann ordentlich untersucht werden würde. Uns wurde in der Vergangenheit mitgeteilt, dass voraussichtlich lediglich nur die ersten 30 cm des Bodens zu untersuchen wären. Dies halte ich für nicht tragbar! Wie der jetzige Untersuchungs- und Erkenntnisstand zu den Ablagerungen bei der Umweltbehörde ist, ist nicht bekannt bzw. wird auch nicht in der Begründungsfassung zum Verfahren R131 näher angeführt.</p> <p>Es wird daher auch nicht dargelegt, ob ggf. aufgrund von weiteren Aktenrecherchen o.ä. die Stadt relativ sicher davon ausgehen kann, dass hier voraussichtlich keine relevant belastete Sondermülldeponie mit erheblichen Gefahrenpotential schlummert!</p> <p>Es muss daher umfangreichst untersucht werden wie angeführt. Bisher wurden die Ablagerungsflächen lediglich in der Planzeichnung gekennzeichnet!</p> <p>Im o.a. Begründungstext wird lediglich von „Gasbildung“ womöglich durch den oben angenommenen Hausmüllanteil gesprochen. Weitere mögliche noch zu untersuchende Gefährdungen wurden nicht angeführt</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu der altlastverdächtigen Fläche 7840-006/00 wurde eine Aktenrecherche zur Nutzungshistorie der Altablagerung durchgeführt, wobei auch die Hinweise einer Zeitzeugin eingeflossen sind.</p> <p>Im Ergebnis lassen sich aus den vorliegenden Erkenntnissen auch weiterhin keine Nutzungskonflikte ableiten, die die Erschließung und Nutzung der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes in Frage stellen.</p> <p>Zusammenfassend kann aufgrund der Rechercheergebnisse festgehalten werden, dass der Sand-/Kiesabbau im Wesentlichen 1976/1977 stattgefunden und sich vermutlich überwiegend auf den südlichen Teil der Flächen an der Stellau konzentriert hat, auch in den Überschwemmungsbereich der Stellau reichend. Verfüllungen sowie weitere Ablagerungen auf der Fläche erfolgten im Wesentlichen vermutlich bis Ende der 1970er Jahre, nachfolgend fanden aber auch „wilde“ Müllablagerungen statt.</p> <p>Es wurden gemäß der Rechercheergebnisse Bodenaushub, Bauschutt, Asphalt, Gartenabfälle, Sperrmüll und Maschinenteile, ggf. Eternitplatten u.ä. abgelagert; Hausmüll nur in kleinen Mengen.</p> <p>Auf der nördlichen Fläche wurden nur in geringerem Umfang Sand-/Kiesabbau betreiben und entsprechend geringere Mengen an Abfällen abgelagert. Im Rahmen von Ortsbesichtigungen sind aber auch hier lokal im Oberboden Beimengungen von Bauschutt- und Ziegelresten zu beobachten. Diese ist auch für den mittleren Teil der Fläche nicht vollständig auszuschließen.</p> <p>Basierend auf diesen Rechercheergebnissen ist ein umfassendes Untersuchungskonzept erstellt worden, das nunmehr schrittweise durchgeführt wird.</p> <p>Im nächsten Untersuchungsschritt werden umfangreiche Untersuchungen der Mächtigkeit, der Zusammensetzung sowie der Schadstoffbelastung der Auffüllungen im nördlichen und südlichen Teil der Altablagerung sowie auch im mittleren Teil des Grundstückes durchgeführt. Weiterhin werden Oberbodenuntersuchungen, Bodenluftuntersuchungen und Untersuchungen der Stellau durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden ggf. Stau-/Grundwasseruntersuchungen folgen.</p> <p>Die Vergabe dieser umfassenden Untersuchungen mit diversen unterschiedlichen Gewerken ist in Vorbereitung. Der Beginn der Untersuchungen ist für das 4. Quartal 2018 geplant.</p> <p>Die oben ausgewerteten Rechercheergebnisse lagen mit Datum vom 04.07.2018 der zuständigen Fachbehörde vor. Damit konnten diese in der Ankündigung der öffentlichen Auslegung vom 21.06.2018 im Amtlichen Anzeiger vom 29.06.2018 bei den Angaben zu vorliegenden umweltrelevanten In-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		formationen durch das für das Bebauungsplanverfahren zuständige Bezirksamt nicht mehr berücksichtigt werden. Nachdem die Informationen nun vorliegen, werden diese in die Abwägung zum Bebauungsplan-Entwurf einbezogen. Änderungen im planerischen Konzept des Bebauungsplans oder bei einzelnen Festsetzungen ergeben sich dadurch nicht. Die Ergebnisse der Recherche werden in der Begründung im Kapitel 4.2.4.1 (Umweltbericht) und 5.8 ergänzt.
24.3	Wie sich bekanntlich als Ergebnis des Prozesses Große Heide zum „Projekt 3 Kötterodenweg Westlich Stellau“ ergab, ist hier eine offen zugängliche Fläche im Nahbereich zu den Kleingärten und der Wohnbebauung des Stadtteils Großlohe vorgesehen. Dies wird gefördert durch über die Ablagerungen vorgesehenen zusätzlichen Wegeverbindungen und Schaffung eines zentralen Spielbereiches in Planung. So können in Zukunft Gefährdungen der dort sich aufhaltenden Menschen insbesondere der spielenden Kinder nicht ausgeschlossen werden. Zudem wie oben angeführt ist voraussichtlich auch das Grundwasser durch die oben durch Augenzeugenbericht bestätigten wassergefährdenden Ablagerungen betroffen. Hierzu bedarf es wohl umfangreicher und zeitaufwändiger Untersuchungen; je nach Nachweis an Schadstoffen ist davon auszugehen, dass weitere Untersuchungen folgen müssen, bevor man sich ein qualifiziertes und abgeschlossenes Bild machen kann, ob hier nicht doch vor einer gemäß B-Plan vorgesehene Ausweisung / Nutzung umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorgesehene Festsetzung für teilweise altlastenverdächtige Fläche im Südwesten des Plangebiets (südlich Bachstücken, Flurstücke 1013, 1338 und 1339) berücksichtigt die Bestandssituation und die voraussichtlichen Bodenbelastungen. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche festgesetzt, die (weiterhin) der Eigenentwicklung überlassen wird. Hier sollen sich die bestehenden Pionierwälder und Ruderalfluren eigenständig weiterentwickeln. Für dieses Entwicklungsziel, das dem heutigen Status der Fläche bereits entspricht muss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens das Ergebnis der Bodenuntersuchung nicht abgewartet werden. Eine Änderung der Nutzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Umsetzung der Vorschläge aus dem Beteiligungsprozess zum Landschaftsaufbau Große Heide muss in der Folge mit dem Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche und dem Ergebnis der Bodenuntersuchung vereinbar sein. Ob diese Vorschläge zur Umsetzung kommen, hängt zudem auch von den Eigentumsverhältnissen bzw. der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers zusammen.</p>
24.4	Es ist gegenwärtig nicht davon auszugehen, dass zeitnah, d.h. auch im Rahmen der weiteren Abwägung und Prüfung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung durch die Stadtplanung ein ausreichendes Ergebnis hierzu vorliegt; ansonsten bitte ich zum Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und der sich daraus ergebenden Konsequenzen die Begründungsfassung zu ergänzen und neu auszulegen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorliegenden Erkenntnisse aus den laufenden Bodenuntersuchungen werden in der Begründung ergänzt. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ist nicht erforderlich, da es sich um eine redaktionelle Ergänzung handelt und sich keine Festsetzung ändert.</p>
24.5	Ich halte daher die bisherige Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB und Ermittlung der abwägungserheblichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB aufgrund des derzeit erreichten nur geringeren Erkenntnis- und Untersuchungsstandes für nicht ausreichend, um u.a. das B-Planverfahren weiter führen zu können.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der vorliegenden Konstellation ist es ausreichend, das begonnene Bebauungsplanverfahren mit einer Kennzeichnung der Bodenbelastung fortzusetzen, da eine Konfliktbewältigung im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens möglich ist.</p> <p>Schon die in der Begründung dargelegten Erkenntnisse wären für die Feststellung des Bebauungsplans ausreichend, da keine empfindliche Nutzung vorgesehen wird, wie z.B. Wohnen oder landwirtschaftliche Fläche, die eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit bedeuten könnte oder der Unbedenklichkeit von Nahrungsmitteln entgegen stehen würde.</p>
24.6	Hierzu verweise ich u.a. auf folgendes Dokument das wohl nach meinen Erkenntnissen so in mehreren Ländern in der Vergangenheit zur Veröffentlichung gelangte; „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere“	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung besteht eine Nachforschungspflicht, wenn der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>re Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, s. Anlage https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/rechtsgrundlagen/B_3_ARGEBAU_Mustererlass.pdf</p>	<p>von Bodenbelastungen vorliegen. Hierbei wird neben dem BBodSchG auch der Mustererlass der ARGE-Bau (2001) Kap. 2 miteinbezogen. Mit dem aktuell verfolgten Untersuchungskonzept kommt die FHH dieser Nachforschungspflicht nach.</p>
24.7	<p>Wichtig ist m.E. hier (Auszug aus o.a. Dokument): Kap 2.1.4 Auswirkungen auf das weitere Planverfahren und den Planinhalt, Das Ergebnis je nach Erkenntnis zur Bodenverunreinigung kann sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Weiterführung des Verfahrens</u> mit dem bisherigen Inhalt, wenn die Bodenbelastung unbedeutend oder mit der Art der Nutzung vereinbar ist, zum Beispiel keine Beeinträchtigung des Wohnens etwa durch Ausgasung oder andere Einwirkungen, keine Gefährdung von Kindern auf öffentlichen Spielplätzen, keine Verunreinigung von Nutzpflanzen auf Flächen für die Landwirtschaft; • <u>zeitweilige Unterbrechung</u> des Verfahrens bis zur Sanierung (Sicherung, Dekontamination oder sonstige Maßnahmen) der Bodenbelastung; • <u>Weiterführung des Verfahrens bei öffentlich-rechtlicher Sicherung</u> der Sanierung (siehe Nr. 2.3.3); <u>Änderung des bisher vorgesehenen Planinhalts</u>, soweit er mit der Bodenbelastung nicht vereinbar ist 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aufzählung ist unvollständig, es fehlt u.a.: Kennzeichnung der Bodenbelastung im Bauleitplan und Weiterführung des Verfahrens, soweit das Gebot der Konfliktbewältigung es zulässt, erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu überlassen (siehe Kapitel 2.1.4). Dieses ist in Bezug auf die Altlastverdachtsfläche im Plangebiet der Fall. Eine Konfliktsituation zwischen Bodenbelastung und dem Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche besteht nicht.</p>
24.8	<p>Gemäß Kap. 2.3.1 Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei der Planaufstellung, ergibt sich gemäß dieser Unterlage wie folgt: Für das Gebot gerechter Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Bodenbelastungen sind folgende Grundsätze zu beachten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Bauleitplanung sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (sog. bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip). Für die Beurteilung von Bodenbelastungen und der von ihnen ausgehenden oder zu erwartenden Einwirkungen ist deshalb nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt, maßgeblich. • Nach dem <u>Gebot planerischer Konfliktbewältigung</u> darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten <u>Nutzungskonflikte</u> nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (<u>Vorkehrungen</u> im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, <u>rechtlich und finanziell möglich sein</u>. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die <u>Festsetzungen</u> zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. • Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der <u>Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann</u>. • <u>Vor</u> Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch <u>sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen</u> (wie der Eintragung von Baulas- 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auf der Altlastverdachtsfläche wird keine Wohn- oder gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Eine bauleitplanerische Vorsorge diesbezüglich ist daher nicht erforderlich. Mit der Festsetzung der Fläche als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Eigenentwicklung“ wird kein Nutzungskonflikt ausgelöst. Besondere Vorkehrungen in Bezug auf die Bodenbelastungen sind aufgrund der gewählten Festsetzung ebenfalls nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen (Eigenentwicklung) ausgehen. Der Bebauungsplan kann somit unabhängig von den weiteren Untersuchungen festgestellt und in Kraft gesetzt werden.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	ten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können,	
24.9	M.E. sind die oben angegebenen Voraussetzungen nicht erfüllt, bei einem Weiterführen des gegenwärtigen B-Planverfahrens Verfahrens ist m.E. von einem erheblichen Verfahrensfehler auszugehen. In wie weit wie oben erwähnt ggf. bereits hierzu seitens der Stadtplanungen Vorkehrungen z.B. in den avisierten Regelungen im städtebaulichen Vertrag des Vorhabenträgers getroffen wurden, ist den B-Planunterlagen nicht zu entnehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Verfahrensfehler besteht aus den oben genannten Gründen nicht. Ein städtebaulicher Vertrag zu dieser Fläche ist nicht vorgesehen und bauleitplanerisch auch nicht erforderlich.
24.10	Wie im Rahmen einer Planungsausschuss-Sitzung offiziell bestätigt, wurde die Fläche vor Kurzem an einen neuen privaten Eigentümer verkauft. Zur Sicherung der oben angegeben planerischen Voraussetzungen und /oder zur Konfliktvermeidung die sich aus der Ablagerung ergeben könnte, hat es m.E. die FHH versäumt, das Grundstück ggf. selbst zu kaufen und / oder besser noch seitens des Vorhabenträgers zu sichern. In einem solchen Fall hätten dann vorsorgliche Regelungen bei Bedarf für eine ordnungsgemäße Flächenherrichtung im o.a. Vertrag mit dem Investor getroffen werden können. In wie weit der neue Eigentümer überhaupt auch wirtschaftlich leistungsfähig ist, ggf. erforderliche Sanierungsarbeiten an der Altablagerung umsetzen zu können, soweit sie aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Folgenutzung erforderlich werden, ist derzeit völlig unklar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es gibt keinen Vorhabenträger, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB handelt. Es wurde mit der Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB geschlossen. Dieser bezieht die Altlastverdachtsfläche nicht mit ein, da die Planungsbegünstigte weder Verursacherin der Bodenbelastungen ist, noch auf die Fläche zur Umsetzung des Gewerbegebietes einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen angewiesen ist. Ein Ankauf der Fläche durch die Planungsbegünstigte ist also nicht geboten und kann nicht verlangt werden. Die Fläche bleibt also beim Verursacher. Bei einem Verkauf einer solchen Fläche gehen die rechtlichen Belastungen durch die Altlast auf den Käufer über. Ein Ankauf der Fläche durch die FHH käme ggf. in Fällen der Gefahrenabwehr in Frage, wobei im Rahmen der Prüfung der Störerhaftung nicht nur der gegenwärtige Grundstückseigentümer betrachtet würde. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, die einen Ankauf der Fläche durch die FHH erfordern, sind nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich. Grundsätzlich wäre ein solches Vorgehen unabhängig von einem Bebauungsplan anlassbezogen möglich.
24.11	Wie im oben angeführten Auszug aus der Begründung angeführt, geht die Stadtplanung nicht davon aus, dass die im nördlich der Ablagerung geplanten gewerblichen Nutzungen von der Ablagerung gefährdet sein könnten. Es wird aber hiermit darauf hingewiesen, dass bei Nachweis von wassergefährdenden Stoffen in den Ablagerungen auch die Grundwassersituation des Geländes incl. des näheren Umfeldes zu betrachten ist. So sieht die „Entwässerungsplanung“ der Gewerbeflächen insbesondere längs der Grundstücksgrenze gen Weg Bachstücken, bzw. direkt nördlich der Ablagerungen, eine offene Entwässerungsplanung unter Erstellung mehrfacher Regenrückhaltebecken etc. vor. M.E. ist davon auszugehen, dass dieser eher ja nützliche Prozess auch zu einer verstärkten Grundwasserneubildung und damit zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels führen kann. Wie dem „Bericht zur Bodenuntersuchung“ zu entnehmen, sind recht flach unter dem Gelände Lehmböden angetroffen worden. So kann das Wasser dort nicht tiefer versickern, sondern sich auch verstärkt anstauen. Durch die bekannte Geländemorphologie geneigt gen Oberflächengewässer zur Stellau hin, ist anzunehmen, dass das	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Grundwasseruntersuchung zur Konfliktbewältigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich, da die Grundwasserverhältnisse in keinem direkten Zusammenhang mit dem Oberflächenwasser stehen. Gemäß dem Bodengutachten steht ca. 0,4 bis 0,6 m unterhalb des vorhandenen Geländes - nördlich Bachstücken – zunächst Geschiebelehm und nachfolgend Geschiebemergel an. Die Böden sind nicht versickerungsfähig. Das Konzept der Oberflächenentwässerung sieht nördlich Bachstücken Entwässerungsanlagen in Form von Gräben und Becken vor, die in östlicher Richtung und westlich der Landesgrenze in südlicher Richtung zum Stapelfelder Graben führen. Der geplante ständige Wasserspiegel in den Becken nördlich Bachstücken befindet sich im Bereich des Geschiebelehms-/mergels. Ein direkter Kontakt zum Grundwasser besteht nicht. Nach heutigen Erkenntnissen ist im Bereich der Altablagerung von einer Grundwasserfließrichtung von Ostsüdost nach Westnordwest auszugehen. Im direkten Umfeld der Stellau mag es lokal eine abweichende Grundwasserfließ-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Grundwasser dann verstärkt durch die Ablagerungsflächen gen Stellau abfließt. Was dann ggf. unkontrolliert dort dadurch mit herausgelöst und mobilisiert werden kann, ist hierbei genau zu betrachten! Stellau in Gefahr.	richtung geben. Die belastetsten Bodenschichten stehen ebenfalls nicht in direkten Kontakt mit dem Grundwasserleiter. Auch ist kein Eintrag belasteten Bodenwassers in die Stellau bekannt.
24.12	Alles zusammen kann nur zu einem Ergebnis führen: Planungsstopp, Umfangreiche abgeschlossene Untersuchungen herbeiführen, Umweltteil incl. Untersuchungsbericht etc. neu überarbeitet, in die öffentliche Auslegung geben, bei Nachweis von handlungsrelevanten Verunreinigungen Lösungswege für eine geordnete Sanierung aufzeigen, ggf. vor Abschluss des B-Planverfahrens geeignet sichern, Ausweisung anpassen o.ä. Tut man dies nicht, ist m.E. von einem erheblichen Verfahrensfehler auszugehen. Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus o.g. Gründen kann das Planverfahren fortgesetzt werden. Ein Verfahrensfehler besteht nicht. Auch kann das geplante Gewerbegebiet in jedem Fall unabhängig von dem Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche umgesetzt werden, so dass hiermit keine Gründe bestehen, die Planung aufzugeben..
25	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
25.1	der Verein Big Stapelfeld lehnt die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 ab. <ul style="list-style-type: none"> Es konnte der Bedarf für die geplanten Gewerbegebiete zu keinem Zeitpunkt nachgewiesen werden. (Eine kleine Anfrage aus der Vergangenheit der FDP). Es gibt nachweislich genügend ungenutzte Fläche auf dem Hamburger Stadtgebiet (Bargkoppelweg Rahlstedt und viele mehr) 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 1.2. Im Bereich Bargkoppelweg steht eine größere Gewerbefläche leer. Diese befindet sich in Privatbesitz, somit hat die FHH keine Handhabe hier eine Belegung zu erzwingen. Planungsrechtlich steht einer erneuten gewerblichen Nutzung nichts entgegen.
25.2	<ul style="list-style-type: none"> Gesetze werden nicht in Anwendung gebracht Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) §1 §2 ff 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach dem in Satz § 3 Absatz 1 Nummer 9 verankerten Grundsatz der Subsidiarität findet in der Bauleitplanung das Baugesetzbuch Anwendung. Der schonende Umgang mit dem Boden findet hier Anwendung, da auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen eine hohe bauliche Dichte vorgehen wird.
25.3	<ul style="list-style-type: none"> Die Perspektive der Verkehrsbelastung ist nicht ordentlich erarbeitet worden. Die Statistik beruht nachweislich auf alten Zahlen. Das Gutachten ist damit unwirksam. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die in verkehrstechnischen Untersuchungen genannten Verkehrszahlen sind ausreichend aktuell. Die Kritik nachweislich alte Zahlen zu verwenden ist unberechtigt. Lediglich einzelne Verkehrsbelastungen greifen auf ältere Zahlen zurück. Alle verwendeten Zahlen sind mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8.
25.4	<ul style="list-style-type: none"> Die Ausgleichsflächen für einen bestehenden Gewerbepark (Rahlstedt 105) ist nicht vollständig umgesetzt worden. Die Überplanung von Ausgleichsflächen mit neuem Gewerbe erfüllt nicht den eigentlichen Zweck von Ausgleich 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 1.9. und 0.1.7. Defizite in der Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen im Rahmen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 sind nicht Gegenstand des Verfahrens.

25.5	<ul style="list-style-type: none"> Der Schutz der Natur hat höchste Priorität. Ihre unwiederbringliche Zerstörung hat nachhaltige Auswirkung auf das Nahe Umfeld und der Wohnquartiere Rahlstedt, Meiendorf, Tonndorf, Sasel und nicht zuletzt Stapelfeld. Eine Kaltluftschneise wird gestört. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Gesamtabwägung wurde der Schaffung von neuen, kompakten Gewerbeflächen Vorrang gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft eingeräumt.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Somit ist nicht zu befürchten, dass die Freiflächenversorgung für die umliegenden Wohngebiete wie zum Beispiel die Siedlung Großlohe und damit ein gesundes Wohnumfeld verloren gehen.</p>
25.6	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung ist der Bürgerwille nicht berücksichtigt worden. Durch das Ausschließen eines Bürgerbegehrens ist das Recht hierauf ad absurdum geführt worden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Bürgerbegehren siehe Abwägung zu 8.7.</p> <p>Mit der öffentlichen Auslegung des Bauungsplan-Entwurfs ist die Abwägung im Rahmen des Bauungsplanverfahrens nicht abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung dient gerade dem Ziel, private Belange, die dem Plangeber aus eigenen Ermittlungen (Bestandsaufnahmen, gutachterliche Stellungnahmen u.ä.) ggf. noch nicht vorliegen, zu erfassen. So werden die Stellungnahmen Teil des Abwägungsmaterials. Es bleibt allein der sachgerechten Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander im Bauungsplanverfahren vorbehalten, ob die politisch vorgegebenen Ziele umgesetzt werden können.</p>
26 Wiesenredder, Hamburg, 20.08.2018		
26.1	<p>Widerspruch gegen den B-Plan 131 und 134</p> <ol style="list-style-type: none"> Solange in den Gewerbegebieten Bargkoppelweg, Merkurpark und Höltigbaum noch große Leerstände bestehen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Bauungsplans und Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Zum Gewerbegebiet Bargkoppel siehe Abwägung zu 25.1</p> <p>Planungsrechtlich steht einer erneuten gewerblichen Nutzung nichts entgegen. Im Bereich des Gewerbegebietes am Höltigbaum bestehen nur noch vereinzelte freie Gewerbeflächen, im Merkurpark sind alle Flächen bereits vergeben. Die wenigen noch nicht genutzten Flächen haben sich die ansässigen Unternehmen bereits als Erweiterungsflächen gesichert.</p>
26.2	<ol style="list-style-type: none"> Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat in den letzten 15 Jahren nicht im Merkurpark und nicht im Höltigbaum Gebiet stattgefunden. Es wurde von 6000 neuen Arbeitsplätze versprochen und nicht einmal 1000 wurden geschaffen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Schaffung von Arbeitsplätzen siehe Abwägung zu 8.3</p>
26.3	<ol style="list-style-type: none"> Solange Sie in umliegenden Gemeinden die Gewerbebetriebe abwerben, um sie im Victoria Park wieder neu anzusiedeln, werden nur Naturflächen versiegelt und die Frischluftzone für Hamburg wird vernichtet. Ein Frevel an der Umwelt und am Klimaschutz. Es ist ein nicht widergutmachbarer Schaden!! 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es findet keine aktive Abwerbung von Betrieben statt. Vielmehr entscheiden sich Betriebe beispielweise für einen neuen Standort, da sie an dem alten keine Entwicklungsperspektiven sehen.</p> <p>Zur Bedeutung der Feldmark für den Biotopverbund siehe Abwägung zu 0.2.1.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
26.4	<p>Alle Achtung! Soviel Selbstzerstörung wird nur in Hamburg betrieben. Zur Erinnerung: Verkehrskollaps aber die Straßenbahn wird abgeschafft. In Dresden und Hannover werden sie ausgebaut! Stromnetzverkauf: Aber jetzt muss das Netz zurückgekauft werden. Krankenhaus verkauf: Aber alles ist schlechter geworden, solange es staatl. Krankenhäuser waren gab es solche chaotischen Zustände in den Notaufnahmen nicht. Ich könnte noch 20 Beispiele bringen, wie Hamburg sich seit 1950 weiter zerstört. Alleine der Straßenbau ist so vernachlässigt worden, dass es jetzt weder ein zügiges Ausbesserungsprogramm noch eine gute Verkehrslenkung gibt. Wo ist die Ringautobahn, die Hamburg immer abgelehnt hat, weil alle Autos in die Stadt geführt wurden. Notbehelf ist der Ring 2 und Ring 3 aber die Anwohner haben die Lärm- und Schmutzbelästigung. München, Berlin und Paris unter vielen anderen Städten haben da weiser gehandelt!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p>
26.5	<p>4. Die Verwaltung ist nur das ausführende Organ für den Senat, der mit Macht gegen den Willen des Bürgers, seine Ziele durchsetzen will. EVOKATIONSRECHT, damit wird Demokratie in Hamburg unterwandert. Das ist schlimmer wie in der DDR. Aber die Menschen in der ehemaligen DDR haben 1989 geschrien: WIR SIND DAS VOLK !!So wird es wohl wiederkommen müssen, aber diesmal im Westen!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde durch den Senat nicht evoziert. Es besteht jedoch eine Senatsanweisung an den Bezirk, das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 mit dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bezirksversammlung zügig durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.</p>
26.6	<p>5. Es ist auch nicht richtig, dass jede Grünfläche, jeder Knick und jeder Schrebergarten vernichtet wird, um Industriekonzerne z.B. für Beiersdorf Bauplätze zu schaffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p>
26.7	<p>Ich erinnere daran, dass 1990 jede Menge Unternehmen nach Ostdeutschland gegangen sind, weil da viele freie Flächen, ein günstigerer Grundstückspreis und mehr Menschen, die Arbeit suchten, waren. Warum muss eine Stadt Hamburg, die mit der Werbung >Grüne Stadt< Marketing betreibt unbedingt die 2 Millionen Bevölkerungszahl überschreiten? Unser Stadtgebiet ist ENDLICH! Wenn in einem Stadion 20 Tsd. Plätze vorhanden sind kann ich auch nicht 30 Tsd. Karten verkaufen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans und zum Gewerbeflächenbedarf in Hamburg siehe Abwägung zu 1.2.</p>
26.8	<p>Ich bin gegen den Victoria Park und gegen den Minerva Park! Die brauchen wir nicht!</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1. Der Stellungnahme wird aus oben genannten Gründen nicht entsprochen.</p>
26.9	<p>Ich bin gegen die Freibad-Schließung aus Gewinnsucht für einige Immobilien Investoren, und der Hamburger Firma Bäderland!</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen betreffen nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p>
26.10	<p>Ich bin gegen das Aufkaufen von landwirtschaftlichen Flächen, die eigentlich die Bauern nutzen sollten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Betroffenheit der Landwirtschaft siehe Abwägung zu 0.2.15.</p>
26.11	<p>Ich bin gegen jede Versiegelung unserer Naturräume und gegen jede Überplanung der Feldmark (Große Heide) Es soll so bleiben wie es ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe oben, zum Eingriff in Natur und Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Alle unvermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen.
27	Bachstückenring, Hamburg, 18.08.2018	
27.1	<p>Der Plan sieht die endgültige Zerstörung einer jahrhundertealten Kulturlandschaft vor, die unter Landschaftsschutz steht und ausgewiesene Ausgleichsflächen darstellen.</p> <p>Das Ergebnis sind nicht wieder herstellbare Bedingungen für Mensch und Tier sowie der Pflanzenwelt.</p> <p>Wir in Großlohe und im Umfeld haben nicht mehr die Lebensqualität. Klimaver-schlechterung, nicht beherrschbare Verkehrszunahme, Luftverschmutzung, Lärm und vieles mehr vernichten unser derzeitiges zu Hause.</p> <p>Bei allen vorliegenden Begründungen und Gutachten geht man ausschließlich von den 35 Hektar zu überbauender Fläche aus.</p> <p>Die Vorgaben aus der Metropolregion Hamburg machen jedoch zwingend eine Beurteilung der darüberhinausgehenden Bebauungsplanungen erforderlich.</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister bitte machen Sie Ihren Einfluss geltend, diese Vorhaben in einem notwendigen umfassenden Rahmen zu prüfen und lassen Sie nicht zu, uns in dieser kleinteiligen Weise tätig zu werden.</p> <p>Ich und die Bürger danken es Ihnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes wird das Landschaftsbild großflächig geändert. Da der Bedarf an Gewerbeflächen an dieser Stelle als öffentlicher Belang höher gewichtet wird als der dauerhafte Erhalt der Kulturlandschaft, die wiederum durch angrenzende Gewebe, Hauptverkehrsstraßen und Freileitungen teilweise gestört ist, wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Da die Entwicklung von Gewerbeflächen an dieser Stelle mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht vereinbar ist, muss die Verordnung durch die zuständige Behörde für Umwelt und Energie vor Feststellung des Bebauungsplans geändert werden. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes nördlich Bachstücken wird unter Berücksichtigung der gesetzlich und funktional erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im übrigen Plangebiet sowie im weiteren Umfeld als gerechtfertigt angesehen. Außerdem wird der Umsetzung des Planungszieles zur Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen der Vorrang gegenüber dem Schutz der Landschaft eingeräumt.</p> <p>Zur Bedeutung der Feldmark für den Biotopverbund siehe Abwägung zu 0.2.1.</p> <p>Zum Eingriff in Natur und Landschaft und zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8.</p> <p>Luftbelastende Betriebe werden gemäß § 2 Nummer 1 der Verordnung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Somit entsteht durch das Gewerbe keine das Wohnen störende Luftbelastung.</p> <p>Zur Lärmbelastung siehe Abwägung zu 1.12 und 5.4.</p> <p><u>Die Rolle der Metropolregion</u></p> <p>Die Metropolregion ist ein Zusammenschluss der beteiligten Länder, der kommunalen Gebietskörperschaften, der Wirtschaft und der Sozialpartner in gemeinschaftlicher Verantwortung. Ziel ist es, die Zukunftschancen der Metropolregion Hamburg und Norddeutschlands in nachhaltiger Weise zu verbessern. Die Metropolregion stellt keine eigene Planungsebene im raumordnerischen Sinne dar und gibt keine dementsprechend auch keine Vorgaben an die Bauleitplanung, die im Rahmen dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen wären. Dieser ist allein aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln, der parallel dazu geändert wird.</p>
28	Remstedterstraße, Hamburg, 19.08.2018	
28.1	<p>gegen den Bebauungsplan Rahlstedt 131 erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <p>1. Fehlender Bedarf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Es besteht überhaupt kein Bedarf für ein weiteres Gewerbegebiet in Hamburgs Osten.</p> <p>Schon in den vorhandenen Gewerbegebieten in Hamburgs Osten gibt es ausreichende Leerstände und Ausbaureserven für zusätzliche Gewerbeansiedlungen; erst recht gilt dies, wenn man gesamt Hamburg betrachtet.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans gesteht in Ziffer 5. zu, dass es in bereits bestehenden Gewerbegebieten ausreichende Flächen gibt. Dies wird als „rechnerisch-hypothetische Restpotentiale“ abgetan; eine konkrete Ermittlung des Bedarfs hat offenbar nicht stattgefunden. Die Begründung läuft darauf hinaus, dass vorsorglich neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden sollen, weil man nicht wisse, ob und wo in Zukunft Gewerbeflächen geschaffen werden können. Damit ist kein konkreter Bedarf nachgewiesen.</p> <p>Wie und wo der Bedarf für die beiden geplanten Gewerbegebiete ermittelt wurde, ist unklar.</p> <p>Der Gutachterliche Bericht „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung“ jedenfalls sieht auf Seite 12 entweder die Ausweisung neuer Flächen oder die Erweiterung bereits bestehender Gewerbegebiete als gleichwertig an.</p>	<p>Zum Gewerbeflächenbedarf, zur Erforderlichkeit der Planung und zur Belegung bestehender Gewerbeflächen siehe die Abwägung zu 1.2.</p> <p>Die im Gutachten angesprochene Erweiterung bestehender Gewerbegebiete bezieht sich gerade auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete wie das Gewerbegebiet am Merkurring. Dies wird mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 aufgegriffen.</p>
28.2	<p>Weiter wird in der Gutachterlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass „südlich des Merkurparks“ 20ha „Gewerbepotenzialflächen“ gewünscht seien - warum jetzt Gewerbegebiete (mit dem Bebauungsplan Siek Nr. 16) von 46,9 ha (so das Verkehrsgutachten auf S.4) geplant werden, ist nicht erkennbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zitierten 20 ha entstammen einer in dem Gutachten zur „Länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn“ wiedergegebenen Stellungnahme der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und bezieht sich allein auf eine Fläche südlich des Merkurparks und meint damit die Flächen zwischen Stapelfelder Straße und Bachstücken. Auf Seite 76 des Gutachtens wird die kurz- bis mittelfristige Entwicklung u.a. eines interkommunalen Gewerbegebietes Wandsbek/Stapelfeld mit einer Bruttofläche von 39 ha empfohlen. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung konnte das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten auf 46,9 ha angepasst werden. Dabei umfassen die 46,9 ha neben den Flächen südlich der Stapelfelder Straße auch die Flächen östlich des Merkurparks inklusive der Flächen auf Stapelfelder Seite.</p> <p>Die Erweiterung gegenüber dem Gutachten ist aufgrund des Gewerbeflächenbedarfs in Hamburg und der Metropolregion städtebaulich erforderlich.</p>
28.3	<p>Auch der Kreis Stormarn hat offensichtlich grundlegende Bedenken - diese im Schreiben vom 27.12.2017 geäußerten Bedenken sind jedoch geschwärtzt worden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den geschwärtzten Stellen handelt es sich nicht wie vom Einwender vermutet um grundlegende Bedenken, sondern um Hinweise zur Planung, die keine Umweltrelevanz aufweisen und deshalb nicht zu veröffentlichen waren.</p>
28.4	<p>Bevor betrachtet wird, ob und wie Mensch, Flora und Fauna zu schützen sind, muss also grundsätzlich erst einmal begründet werden, weshalb die neuen Gewerbegebiete erforderlich sind - erst, wenn dieser Bedarf nachgewiesen ist und konkret aufgezeigt ist, welches öffentliche Interesse an der Schaffung dieser beiden Gewerbegebiete besteht, ist eine Abwägung der verschiedenen Interessen gegeneinander mög-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Gewerbeflächenbedarf siehe Ausführungen oben.</p> <p>Die wirtschaftlichen Belange zur Ansiedlung von Betrieben und die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen werden höher gewichtet als der Erhalt der Kulturlandschaft. Grundsätzlich strebt die Freie und Hansestadt Hamburg die</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	lich. Denn ob die Interessen an der Schaffung neuen Gewerberaumes die massiven Eingriffe in die Lebensbedingungen der Anlieger, Flora, Fauna und Klima rechtfertigen, kann nur anhand der konkreten Interessen abgewogen werden. So mag die drohende Unterversorgung Hamburgs mit Grundnahrungsmitteln die Schaffung eines Gewerbegebietes rechtfertigen, die Ansiedelung weiterer Online-Versandhändler für Handyhüllen nicht.	Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes an.
28.5	<p>II. Städtebau</p> <p>Die Lage des Gewerbegebietes ist städtebaulich verfehlt.</p> <p>Rahlstedt ist gekennzeichnet durch seine Lage am Rande von Hamburg in unmittelbarer Nähe zur Feldmark. Rahlstedt war schon früher ein Stadtteil, in den die Menschen aus der Innenstadt am Wochenende gefahren sind, um sich in der Natur zu erholen. Bis heute zieht Rahlstedt seine Prägung aus dieser besonderen Lage, indem es ermöglicht, in Hamburg zu wohnen und trotzdem in wenigen Fahrrad-Minuten „im Grünen“ zu sein.</p> <p>Diese historische Prägung Rahlstedts wird durch das Vorhaben zerstört. Die Feldmark wird zurückgedrängt. Am Ortsrand würde den Menschen keine Natur mehr erwarten, sondern ein großes Gewerbegebiet.</p> <p>Diese Entwicklung hat bereits vor längerer Zeit begonnen und es ist zu befürchten, dass sie noch nicht am Ende ist. In den letzten Jahren sind schon verschiedene Gewerbegebiete im Hamburger Osten entstanden, wo vorher Feldmark war: Gewerbegebiet Höltigbaum, Gewerbegebiet Merkurpark, Gewerbegebiet Braak, Gewerbegebiet Barsbüttel. Und es steht zu befürchten, dass im unmittelbaren Anschluss an die jetzt geplanten Gewerbegebiete weitere Gewerbegebiete zwischen Rahlstedt und Barsbüttel kommen werden.</p> <p>Ob eine Abwägung mit anderen Standorten stattgefunden hat, ist aus der Planung nicht erkennbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1.</p> <p>Zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet sind derzeit keine weiteren Gewerbegebiete geplant. Stattdessen wird zur planungsrechtlichen Sicherung der verbleibenden weitgehend unbebauten Landschaft über das Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 131 hinaus bis nach Barsbüttel das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 134 begonnen.</p>
28.6	<p>III. Soziales</p> <p>Das Projekt Rahlstedt 131 ist unsozial. Es belastet einen Stadtteil zusätzlich, der ohnehin schon erheblich mit sozialen Problemen und anderen Belastungen zu kämpfen hat:</p> <p>Insbesondere durch die Bebauung von zwei ehemaligen Kasernengeländen (jetzt steht die Bebauung des 3. Kasernengeländes an: Jenfelder Au) ist in Rahlstedt viel Wohnraum geschaffen worden. Diese Entwicklung hält an, indem in großem Umfang „nachverdichtet“ wird - überall verschwinden Grünflächen und werden die Abstände zwischen den einzelnen Wohnblöcken geringer. Die Infrastruktur von Rahlstedt wird jedoch nicht verbessert: es gibt kein erkennbares Verkehrskonzept und es wird nichts für die kulturelle Entwicklung des Stadtteils getan. Es gibt praktisch keine Restaurants, keine Kultureinrichtungen und kaum Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche. Im Gegenteil: vorhandene Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad in Rahlstedt sollen geschlossen werden, soziale Treffpunkte wurden beseitigt (z.B. das Hotel Hamester und das Alt-Rahlstedter Landhaus).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Lage in einiger Entfernung halten sich die Auswirkungen auf die Wohnquartiere in Grenzen. Mit Ausnahme der Grundstücke an der Alten Landstraße, für die eine Lärmschutzwand und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, entsteht auf den anderen Grundstücken mit empfindlichen Nutzungen durch das geplante Gewerbegebiet keine erhöhte Lärmbelastung. Die Auswirkungen durch die Verkehrszunahme sind in der Abwägung aller Belange hinnehmbar, um die dringend benötigten Gewerbeflächen zu schaffen. Die zusätzlichen Verkehre können durch das vorhandene Netz aufgenommen werden.</p> <p>Zur Erholungsfunktion siehe Ausführungen oben.</p> <p>Die weiteren Ausführungen stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die genannten Konversionsprojekte in Rahlstedt und Jenfeld sind Beispiele einer positiven Innenentwicklung insbesondere für den Wohnungsbau. In allen Fällen wurde besonders darauf geachtet, für die Quartiere auch eine ange-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>messene Freiraumversorgung zu gewährleisten.</p> <p>Dass einzelne Gaststätten geschlossen haben, hat wirtschaftliche Gründe, ebenso die vorgesehene Schließung des Freibades am Wiesenredder. Dem gegenüber stehen neue Begegnungsstätten wie z.B. das Haus am See.</p>
28.7	<p>Dafür wird Rahlstedt mit zusätzlichen Problemen belastet: der Güterverkehr für die feste Fehmarnbelt Querung („Vogelfluglinie“) soll durch Rahlstedt fahren, der LKW-Verkehr und PKW-Verkehr über die feste Fehmarnbelt-Querung wird über die A1 an Rahlstedt vorbeifahren. Die durch Rahlstedt 131 geplanten Gewerbegebiete stellen eine weitere Belastung des Stadtteils dar. Positive Auswirkungen auf den Stadtteil sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil: z.B. durch die Planung eines neuen Hotels in den Gewerbegebieten wird die wirtschaftliche Situation der bestehenden Gastronomen in Rahlstedt weiter verschlechtert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Fehmarn-Belt-Querung steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p> <p>Ein einzelnes Hotel oder eine ähnliche Einrichtung innerhalb des geplanten Gewerbegebiets nimmt bei steigendem Bettenbedarf insbesondere durch die Betriebsansiedlungen keinen Einfluss auf die Wettbewerbssituation in der Hotelbranche, sondern erhöht die Attraktivität des Standorts für Gewerbetreibende und fördert damit die städtebaulich angestrebte Entwicklung.</p>
28.8	<p>Es ist unverkennbar, dass der Hamburger Osten schon lange im Allgemeinen und Rahlstedt im Besonderen von der Politik vernachlässigt und benachteiligt wird: während der Hamburger Westen gefördert und aufgewertet wird (Stichworte „neue Mitte Altona“, A7-Deckel), werden politisch heikle Projekte im Hamburger Osten lokalisiert: z.B. Müllberg Hötigbaum, Müllverbrennungsanlage Stapelfeldt.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.</p>
28.9	<p>Die Wohnsiedlung Großlohe lebt davon, dass sie in unmittelbarer Nähe zur Feldmark steht; nur so gibt es für die Bewohner einen Ausgleich zu der dichten Bebauung in der Siedlung selbst. Dieser Ausgleich wird den Bewohnern von Großlohe genommen - sie werden, wenn das Vorhaben realisiert wird, neben einem Gewerbegebiet wohnen, was die soziale Situation in Großlohe weiter verschärfen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erholungsfunktion siehe Ausführungen oben.</p>
28.10	<p>Die Plan-Begründung spricht in Punkt 4.2.1.2. davon, dass als positive Auswirkung der Planung die Festsetzung von Grünflächen in dem Zwischenraum zwischen Wohnsiedlungen und bestehenden und geplanten Gewerbegebieten, die sogenannte „Grünen Fuge“ zu werten sei. Sie würde zu einer Aufwertung des Wohnumfelds führen. Das ist eine völlig unangemessene Feststellung: denn damit wird als Argument für die Zerstörung von tausenden Quadratmetern landwirtschaftlicher Nutzflächen, Wiesen, Wäldern und Knicks vorgebracht, dass ein paar Quadratmeter Grünfläche angelegt werden. Das ist offensichtlich fehlerhaft. Wenn die Begründung in Ziffer 4.2.1.3. fortfährt, dass die gestaltete „Grüne Fuge“ den Verlust der freien Landschaft kompensiere, dann ist das so, als wenn man das Fangen von Wildtieren in Afrika damit rechtfertigte, dass die Tiere besser in einem Zoo in Deutschland leben könnten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Abschnitt 4.2.1 des Umweltberichts befasst sich unter der Überschrift: „Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“ mit der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion und beschreibt differenziert den Verlust von Wegeabschnitten mit landschaftlicher Anmutung und die Herstellung einer gestalteten Parkanlage im Wohnumfeld. Dieser Abschnitt dient nicht der Erläuterung von Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter oder landschaftlichen Funktionen.</p>
28.11	<p>IV. Nicht-Berücksichtigung der Auswirkungen auf Rahlstedt</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Auswirkungen der Vorhaben auf Rahlstedt, immerhin den bevölkerungsreichsten Stadtteil Hamburgs, nicht.</p> <p>Dies ergibt sich aus Seite 3. des Gutachterlichen Berichts „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung: dort ist Rahlstedt nicht einmal in den „erweiterten Betrachtungsraum“ einbezogen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit werden auch die Auswirkungen auf das nähere Umfeld zum Polargebiet des Bebauungsplans betrachtet. Dieses ist im Rahmen einer Umweltprüfung üblich aber auch gleichzeitig ausreichend. Eine Betrachtung auf den gesamten Stadtteil ist nicht erforderlich und aufgrund</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		eher pauschaler Aussagemöglichkeiten nicht zielführend. In dem Gutachten zur „Länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn“ wird auf Seite 3 ein Kernraum und ein erweiterter Betrachtungsraum abgegrenzt. Innerhalb dieser Räume waren im Rahmen des Gutachtens mögliche Gewerbegebietsentwicklungen zu prüfen sowie mögliche Maßnahmen zum Landschaftsaufbau. Ein Betrachtung weitere Auswirkungen, wie zum Beispiel auf eine umliegende Wohnbevölkerung war nicht Aufgabe des Gutachtens, wurde aber wie oben dargestellt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit betrachtet.
28.12	<p>V. Widerspruch gegen die Prinzipien des Gutachterlichen Berichts „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung“</p> <p>Die Planung widerspricht den Prinzipien, die in dem Gutachterlichen Bericht „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung“ niedergelegt wurden.</p> <p>Demnach sollen „empfindliche Nutzungen (Wohngebiete, Ortskerne) möglichst wenig [belastet]“ werden (Seite 4, „Verkehrliche Verträglichkeit“) und „Gewerbestraßen sollen Bestandteil des Straßennetzes werden und nicht nur auf die eine gewerbliche Nutzung ausgerichtet sein“.</p> <p>Mit der Führung eines Großteils des Verkehrs durch den Ortskern von Rahlstedt (s.u.) und die Schaffung von „Planstraßen“ in den Gewerbegebieten, die nur der Erschließung der Gewerbegebiete dienen, verstößt die Planung gegen die selbst gesetzten Prinzipien.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Widerspruch zu den übergeordneten grundsätzlichen Aussagen des Gutachtens bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan werden die Vorschläge des Gutachtens konkretisiert und bei Bedarf (Erschließungskonzept, Flächenumfang) angepasst.</p> <p>Die Verbindung der Stapelfelder Straße mit der Sieker Landstraße durch die Planstraße A setzt im verkehrlichen Bereich eben die Ziele des Gutachtens um.</p>
28.13	<p>VI. Verkehr</p> <p>Die Belastungen durch den durch das geplante Vorhaben zusätzlich verursachten Verkehr sind für Rahlstedt und die in Rahlstedt wohnenden Menschen nicht tragbar.</p> <p>Alle in der Nähe der Straßen Alte Landstraße/Sieker Landstraße und insbesondere der Stapelfelder Straße und der Rahlstedter Straße wohnenden Menschen werden erheblichen Lärm- und Schmutzbelastungen ausgesetzt sein. Schon aus dem den Planunterlagen beigefügten Verkehrsgutachten ergibt sich eine für die in der Nähe der vorgenannten Straßen wohnenden Menschen unzumutbare Belastung. Die tatsächliche Belastung wird aber wesentlich höher sein, als in dem Gutachten dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsprognose ist nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und berücksichtigt den bereits vorhandenen Verkehr einschließlich der Prognose für die Verkehre aus den geplanten Gebieten und führt den Nachweis, dass diese durch die im Gutachten vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets verkehrsgerecht abgewickelt werden können.</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung zu 3.8 und 5.4.</p>
28.14	<p>1. Das Verkehrsgutachten ist eine unzureichende Grundlage für die Planung.</p> <p>1.1. So geht das Verkehrsgutachten davon aus, dass es keine Logistikbetriebe in den Gewerbegebieten geben werde und geht deshalb davon aus, dass durch die Gewerbegebiete wenig (LKW-)Verkehr generiert werde. Zwar ist zutreffend, dass die geplante Verordnung für die Gewerbegebiete die Ansiedlung von Logistikbetrieben ausschließen soll. Abgesehen davon, dass unsicher ist, ob die Verordnung so in Kraft gesetzt wird und ob sie mittelfristig so Bestand hat, übersieht das Verkehrsgutachten, dass in den Gewerbegebieten bestimmte Flächen für „Versandhandelsbetriebe“ freigehalten werden sollen (in den Feldern „GE4“ und „GE5“ auf 4,0 ha, Be-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich kommt ein Gewerbegebiet nicht ohne Lieferverkehre und damit auch Lkw-Verkehre aus. Grundsätzlich strebt die Freie und Hansestadt Hamburg die Entwicklung eines arbeitsplatzintensiven Gewerbegebietes an. Daher werden in der Verordnung § 2 Nr. 2 u.a. Logistikbetriebe ausgeschlossen. Durch den Ausschluss wird ein typischerweise durch Logistikbetriebe hervorgerufener erhöhter Lkw-Verkehr vermieden. Als Logistikbetriebe sind solche Betriebe zu verstehen, die allein bzw. überwiegend auf die Verteilung von Waren Dritter Unternehmen ausgerichtet sind. Der Ausschluss kann im Sinne</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	gründung 5.1.1., „Einzelhandelsbetriebe“). Der Unterschied zwischen Logistik- und Versandhandelsbetrieben dürfte schwierig festzustellen sein - jedenfalls in der Generierung von Lieferverkehr dürfte es keinen Unterschied machen, ob sich ein Logistik- oder ein Versandhandelsbetrieb ansiedelt. Das Verkehrsgutachten geht also von falschen Voraussetzungen aus. Auch der Kreis Stormarn hat in seiner Stellungnahme vom 27.12.2017 verlangt, dass in den Gewerbegebieten auch die Zulässigkeit von Versandhandelsbetrieben zu streichen ist.	eines funktionierenden und konkurrenzfähigen Gewerbegebiets nicht sämtliche Formen der (betriebsinternen) Logistik umfassen. Weitere Betriebsformen wie der Versandhandel oder der Einzelhandel, die eine erhöhte Verkehrserzeugung bedeuten, werden gemäß § 2 Nr. 5 auf Teilbereiche des Gewerbegebietes beschränkt. Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehre für ein Gewerbegebiet erfolgte nach den anerkannten Regeln der Technik. Der Ansatz ist eine feste Größe je Beschäftigten / ha Bruttobauland, Kunden und Lieferverkehre. Damit wurde eine allgemein gültige Prognose für Gewerbegebiete erstellt.
28.15	1.2. Das Verkehrsgutachten ist auch deshalb eine unzureichende Grundlage für die Planung, weil es wesentliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens nicht untersucht. Die Auswirkungen auf den Innenstadtbereich von Rahlstedt sind in dem Verkehrsgutachten überhaupt nicht beleuchtet. Das Verkehrsgutachten endet in seiner Betrachtung in westlicher Richtung an der Einmündung der Stapelfelder Straße in die Sieker Landstraße/Rahlstedter Straße. Es gibt überhaupt keine Aussagen darüber, wie sich das Vorhaben auf den Verkehr weiter in westlicher Richtung auswirkt. Alle dort lebenden Menschen, namentlich die in der Nähe der Rahlstedter Straße wohnenden Menschen, werden unzumutbaren Belastungen von Lärm und Schmutz ausgesetzt sein.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auswirkungsanalyse der Verkehrsveränderungen ist auf einen den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Raum vorgenommen worden. Eine Bewertung einer allgemeinen Verkehrszunahme oder auch Zunahme durch das Gewerbegebiet im größeren Raum Rahlstedt war nicht zu betrachten, da sich viele Effekte und Vorhaben überlagern.
28.16	Stattdessen wird die Verkehrssituation in Stapelfeld in dem Gutachten ausgiebig beleuchtet und es werden Vorschläge für eine Verkehrsberuhigung gemacht - obwohl nur 2.5% des Verkehrs aus dem Victoriapark durch Stapelfeld fließen werden (Anlage 3.6.) und gar 0% des Verkehrs aus den neuen Gewerbegebieten östlich des Merkurparks (Anlage 3.3), während durch Rahlstedt 45% des Verkehrs in/aus dem Viktoriapark (Anlage 3.6.) und immerhin 20% des Verkehrs in/aus den Gewerbegebieten östlich des Merkurparks fließen wird. Trotz der deutlich höheren Belastung von Rahlstedt im Vergleich mit Stapelfeld wird keine Betrachtung des Verkehrs in Rahlstedt vorgenommen, dafür aber des Verkehrs in Stapelfeld. Dies dürfte daran liegen, dass der Kreis Stormarn - also der Partner der interkommunalen Vereinbarung - mit Schreiben vom 7.10.2016 eine detaillierte Betrachtung der Verkehrssituation auf Stormarner Gebiet verlangt hatte; dem ist offenkundig nachgekommen worden. Eine entsprechende Betrachtung für das Hamburger Stadtgebiet wurde also bewusst unterlassen. Auch dies ist ein Planungsfehler.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die prozentuale Verteilung der zu erwartenden Verkehre erfolgte auf der Grundlage der Ansätze gemäß dem gutachterlichen Bericht „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“. Die darin genannten Ansätze wurden auch noch einmal von den Fachbehörden bestätigt. Die Aufteilung der Verkehre ist nicht zwingend für die zu ergreifenden Maßnahmen und Beschränkungen bezüglich des Verkehrs. Die nur mittelbar mit dem geplanten Gewerbegebiet zusammenhängenden Maßnahmen und Planungen in der Ortslage Stapelfeld sind in der Planungshoheit der Gemeinde Stapelfeld in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger Kreis Stormarn entwickelt worden. Ein Planungsfehler ist insofern nicht gegeben. Über die im Gutachten genannten Maßnahmen hinaus sind aus verkehrsplannerischer Sicht keine weiteren Maßnahmen z.B. zur Verkehrsberuhigung auf Hamburger Gebiet erforderlich.
28.17	1.3 Das Verkehrsgutachten ist auch deshalb verfehlt, weil es die Planungen für einen vierspurigen Ausbau der Alten-Landstraße/Sieker Landstraße von der Autobahn-Anschlussstelle Stapelfeld bis zur Landesgrenze nicht berücksichtigt, obwohl dieser offenbar schon beschlossen wurde; dies wird in Ziffer 5.2 der Begründung erwähnt. Rahlstedt wird also schon ohne das geplante Projekt mit erheblichem zusätzlichem Verkehr belastet werden. Weder das Verkehrsgutachten, noch das Lärmgutachten gehen auf diese neue Verkehrsbelastung ein. Ein weiterer Planungsfehler.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der in Begründung zum Bebauungsplan unter 5.2 Verkehr auf Seite 53 angeführte 4-streifige Ausbau bezieht sich nur auf einen kleineren Abschnitt ab der Einmündung Merkurpark bis kurz hinter der Landesgrenze. Im Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld werden weiter östlich die Flächen südlich der Alten Landstraße für eine mögliche spätere Erweiterungsoption auf vier Spuren reserviert und als öffentliche Verkehrsfläche fest-

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>gesetzt, so dass bei Bedarf ein späterer vierspuriger Ausbau möglich ist. Dieser Ausbau ist aber derzeit nicht geplant und von den Mengen her auch nicht erforderlich. Es werden lediglich die Flächen für eine mögliche spätere Erweiterung gesichert.</p> <p>Der zukünftig zu erwartende Mehrverkehr auf den zuführenden Straßen wurde in der lärmtechnischen Untersuchung betrachtet. Ein hypothetischer Ausbau der L 222 über den geplanten Bereich hinaus wäre im Rahmen einer gesonderten Ausbauplanung zu betrachten. Ein Planungs- und Abwägungsfehler im Rahmen dieses Bebauungsplanes entsteht hierdurch nicht.</p>
28.18	<p>1.4 Weiter ist das Verkehrsgutachten untauglich, weil es nicht spezifisch genug ist: in Anlage 2.2 heißt es z.B. Zählung „Vormittag“ - ohne zu spezifizieren, welchen Zeitraum das umfasst.</p> <p>Die Zahlen sind auch nicht stimmig. In Anlage 3.7. wird von 2.500 zusätzlichen Fahrten über die Stapelfelder Straße ausgegangen - nach anderer Berechnung aus dem Gutachten sind dies 3.100 (s. unten 2.2).</p> <p>Aber selbst die Anlage 3.7 geht von 6.800 zusätzlichen Fahrten in Richtung Rahlstedt aus- eine Steigerung an der Ecke Höltigbaum von 14,3% und über die Stapelfelder Straße von 22,5%. Das ist eine unzumutbare Belastung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Anlage 2.2 dargestellte Strombelastung für „vormittags“ hat als Datengrundlage die Ergebnisse der Verkehrszählung mit Viertelstundenwerten. Auf dieser Grundlage wird die Stunde mit der stärksten Belastung ermittelt. Dieses erfolgt für den Zeitraum vormittags und nachmittags. Das Ergebnis (Ergebnis der sogenannten jeweiligen Spitzenstunde) ist dann maßgebend für die weitere Betrachtung / Bemessung unabhängig von der genauen Uhrzeit. Die Berechnung entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Die in der Anlage 3.7 genannten 2.500 Kfz/24h sind richtig und beziehen sich auf die Stapelfelder Straße.</p>
28.19	<p>1.5. Schließlich ist das Verkehrsgutachten als Planungsgrundlage untauglich, weil es sich (teilweise) auf völlig veraltete Zahlen stützt: so sind offenbar in die Bewertung Zahlen von 1993, 1995, 2000, 2005 und 2007 verwendet worden; die aktuelleren Zählungen sind weitgehend in 2015 und 2016 erfolgt -auch das sind inzwischen veraltete Zahlen.</p> <p>Wichtige Zählungen sind am 12.7.2015 durchgeführt worden - das war ein Sonntag. Diese Zahlen sind für ein Verkehrsgutachten schlicht ungeeignet.</p> <p>Die Zahlen auf Seite 21 verweisen auf Anlagen (z.B. „Anlage 8.4 bis 8.10“), die dem Gutachten gar nicht beigelegt sind. Das Gutachten passt also nicht zu den Anlagen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Prognosehorizont ist 2025/2030. Die Zahlen aus dem Jahr 2015/2016 sind für eine langfristige Betrachtung vollkommen ausreichend.</p> <p>Die Verkehrszählergebnisse aus der Straßenzählung aus den Jahren 1993, 1995, 2000, 2005, 2007 wurden gesichtet. Diese älteren Zählergebnisse wurden nur zur Bewertung der Plausibilität der Zählergebnisse aus dem Jahr 2016 herangezogen. Die weiterführenden Berechnungen erfolgten mit den Zahlen aus dem Jahr 2015 und 2016 und den zuvor mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Prognosewerten.</p> <p>Die Anlagen 7 und 8 beinhalten sehr umfangreiche Grundlagendaten, die zur Erarbeitung des Gutachtens erhoben wurden. Sie sind für das Verständnis des Gutachtens nicht erforderlich und für den Nichtfachmann nicht oder nur sehr schwer verständlich (vergleichbar mit dem Bemessungsmodell für die Erstellung einer Lärmtechnischen Untersuchung, welches auch dort nicht beiliegt). Auf eine Veröffentlichung der Datensätze wurde daher verzichtet.</p>
28.20	<p>1.6 Es ist auch auffällig, dass die Stellungnahme Nr. 1050 der Verkehrsdirektion in weiten Teilen geschwärzt ist. Offenbar hat auch die Verkehrsdirektion Bedenken hinsichtlich der Planung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den geschwärzten Stellen handelt es sich nicht wie vom Einwender vermutet um grundlegende Bedenken, sondern um Hinweise zur Planung, die keine Umweltrelevanz aufweisen und deshalb nicht zu veröffentlichen waren.</p>
28.21	<p>2. Dabei ergeben sich schon aus dem Verkehrsgutachten, das von falschen Voraussetzungen ausgeht und dass die wesentlichen Auswirkungen der Gewerbegebiete auf den Verkehr gar nicht untersucht, unzumutbare Belastungen für Rahlstedt.</p> <p>2.1 Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass 45% des Verkehrs in/aus dem</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehre für ein Gewerbegebiet und deren Verteilung auf das umgebende Straßennetz erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Als Grundlage für die verkehrstechnischen Untersuchun-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Viktoriapark (Anlage 3.6.) und immerhin 20% des Verkehrs in/aus den Gewerbegebieten östlich des Merkurparks am „Knoten“ Rahlstedter Straße/Sieker Landstraße fließen wird.</p> <p>Dies erscheint eine durchaus plausible Prognose: denn viele der in dem Gewerbegebiet Arbeitenden werden aus dem Westen und Nordwesten Hamburgs kommen und müssen durch Rahlstedt in die neuen Gewerbegebiete fahren. Erst recht wird aber ein Großteil des durch die Gewerbegebiete generierten gewerblichen Verkehrs diese Strecke wählen. Denn die Zulieferer und Kunden wollen die Anbindung an Hamburg - der Standort der Gewerbegebiete wurde ja sicherlich gewählt, weil sie neben der Anbindung an die A1 auch die Nähe zu Hamburg bieten. Die Gewerbebetriebe wollen die Anbindung an Hamburg -und nicht nur an die A1. Die Lieferanten und Kunden werden aus Hamburg kommen.</p> <p>Der Verkehr wird die kürzeste Verbindung nach Hamburg nehmen - und die führt, wie vom Gutachten prognostiziert, über die Stapelfelder Straße und die Rahlstedter Straße auf die B75 und von dort weiter in die Stadt. Der Verkehr wird entweder über die Scharbeutzer Straße oder die Tonndorfer Hauptstraße rollen.</p>	<p>gen diene das Gutachten „Länderübergreifende und Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“.</p> <p>Dabei profitiert das Gewerbegebiet von der Lage am Stadtrand aus verkehrlicher Sicht, da die morgendlichen wie auch feierabendlichen Verkehr entgegen der Richtung der üblichen Hamburger Verkehre fließen werden.</p> <p>Die durch die Verkehrszunahme hervorgerufenen Lärmbelastungen wurden im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung ausreichend untersucht.</p> <p>Zu den Lärmauswirkungen siehe Abwägung zu 28.6.</p>
28.22	<p>2.2 Demgegenüber geht die Begründung des Vorhabens in Ziffer 5. davon aus, dass der Verkehr im Wesentlichen über die Sieker Landstraße sowie den Höltigbaum an den Nordwesten Hamburgs angebunden würden. In Ziffer 5. der Begründung unter „Erschließung“ heißt es dazu, dass durch „eine entsprechende Beschilderung und optische Gestaltung der Einmündungsbereiche“ der Verkehr auch von den Flächen südlich der Stapelfelder Straße Richtung Norden zur Sieker Landstraße geführt werden solle. Dass sich die Verkehrsteilnehmer- in Zeiten von Navigationssystemen und vorhandener Ortskenntnis - durch „Beschilderung und optische Gestaltung“ davon abhalten lassen werden, den kürzesten Weg in die Hamburger Innenstadt über die Stapelfelder Straße zu nehmen, glaubt schon das Verkehrsgutachten nicht. Dort wird gezeigt, dass der Verkehr in Richtung des Zentrums von Hamburg im Wesentlichen über die Stapelfelder Straße - und nicht die Sieker Landstraße -fließen wird.</p> <p>In der Begründung des Vorhabens wird diese Prognose des Verkehrsgutachtens schlicht ignoriert -die Begründung geht stur davon aus, dass der Verkehr nach Norden abgeleitet werde. Ein Planungsfehler.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird unter Ziffer 5 lediglich ausgeführt, dass über die Sieker Landstraße sowie den Höltigbaum das Gewerbegebiet an den Nordwesten Hamburgs angebunden ist. Dass hierüber auch der wesentliche Anteil des Verkehrs abgewickelt wird, ist damit nicht verbunden. Insofern besteht kein Widerspruch zu der prognostizierten Verkehrsverteilung in der verkehrstechnischen Untersuchung.</p> <p>Durch eine entsprechende Beschilderung und optische Gestaltung sollen die Verkehre aus dem Gewerbegebiet südlich der Stapelfelder Straße mit dem Ziel der Autobahn A1 über den Kreisverkehr und die Planstraße A Richtung L 222 und nicht durch die Ortsdurchfahrt von Stapelfeld geführt werden. Schleich- und Ausweichverkehre werden in gewissen Anteilen dennoch andere Strecken wählen. Davon geht auch die verkehrstechnische Untersuchung in seiner Verteilungsprognose aus.</p> <p>Die anteiligen Mehrverkehre auf der Stapelfelder Straße Richtung Hamburger Innenstadt werden von der Planung nicht ignoriert. Die Begründung wird um die Verteilungsprognose in Ziffer 5.2 entsprechend ergänzt.</p>
28.23	<p>2.3 Durch die Gewerbegebiete werden schon nach dem Verkehrsgutachten rund 9.000 zusätzliche Fahrten erwartet, davon ca. 900 Schwerlastverkehr: 3940 von den Gewerbegebieten östlich des Merkurparks, davon 400 Schwerlastverkehr, Anlage 3.2, und 5.120 vom Victoriapark, davon 510 Schwerlastverkehr, Anlage 3.5.</p> <p>Für Rahlstedt bedeutet dies also grob 3.100 zusätzliche Fahrten, davon 250 Schwerlastverkehr (45% aus dem Victoriapark (2.300 insgesamt, 180 Schwerlastverkehr), 20% aus den Gebieten östlich des Merkurparks (790 insgesamt, 80 Schwerlastverkehr)).</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das durch das Gewerbegebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gemäß den anerkannten Verfahren ermittelt worden und Bestandteil des Gutachtens. Die absolute sowie die prozentuale Zunahme sind im Gutachten benannt. Das geplante Gewerbegebiet auf dem Gebiet von Hamburg und Schleswig-Holstein verursacht wie in der Stellungnahme richtig wiedergegeben ca. 9.000 Kfz-Fahrten/24h.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
28.24	2.4 Eine solche zusätzliche Belastung ist für Rahlstedt unzumutbar.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungen durch die Verkehrszunahme auch für die betroffenen Bereiche von Rahlstedt sind in der Abwägung aller Belange hinnehmbar, um die dringend benötigten Gewerbeflächen zu schaffen.</p> <p>Durch die Lage des Gewerbegebietes am Rand von Hamburg, erfolgt die An- / Abfahrt zum Arbeitsplatz zum neuen Gewerbegebiet aus / in Richtung Hamburg entgegen der heute vorhandenen Lastrichtung. Pendler aus Schleswig-Holstein müssen erst gar nicht nach Hamburg hineinfahren.</p>
28.25	<p>2.4.1 Diese Belastung wird vom Gutachten ausgeblendet. Es endet in seiner Betrachtung am „Knoten“ Rahlstedter Straße / Sieker Landstraße - und blendet völlig aus, wo der Verkehr danach bleibt.</p> <p>Lediglich auf Seite 19 finden sich wenige Ausführungen, die aber keinen Aussagegehalt haben. Der Eindruck, dass in Rahlstedt nur eine „Anpassung des Signalprogramms“ an der Ecke Rahlstedter Straße/Stapelfelder Straße (Ziffer 5.2 der Begründung des Gutachtens) erforderlich sei, ist jedenfalls ein unzutreffender Eindruck und ein Abwägungsfehler.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Abwägung zu 28.15.</p> <p>Die Aussagen in der verkehrstechnischen Untersuchung basieren auf nach anerkannten Verfahren ermittelten Zahlen und sind richtig. Über die im Gutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf genannten Maßnahmen hinaus sind keine Anpassungen aufgrund des geplanten Gewerbegebietes erforderlich. Zukünftige Anpassungen im bestehenden Netz aufgrund allgemeiner Verkehrsbelastungen werden damit aber auch nicht ausgeschlossen.</p>
28.26	<p>2.4.2 Die Strecke über die Stapelfelder Straße und Rahlstedter Straße ist ungeeignet zur Aufnahme von zusätzlichem Verkehr. Sowohl die Stapelfelder Straße, als auch die Rahlstedter Straße führen durch Wohngebiete und den Ortskern von Rahlstedt, vorbei an zahlreichen Schulen, Sozialeinrichtungen und Kultureinrichtungen.</p> <p>Auch der Verkehr über die Sieker Landstraße führt an sensiblen Einrichtungen vorbei, nämlich ebenfalls durchweg durch Wohngebiete.</p> <p>All dies blendet das Gutachten aus - während es sich mit Schutzmaßnahmen für die Ortsdurchfahrt von Stapelfeldt befasst, durch das gerade einmal 0(!)% des Verkehrs aus den Gewerbegebieten östlich des Merkurparks fließen werden (Anlage 3.3 des Verkehrsgutachtens) und 2,5 (!)% des Verkehrs aus dem Victoriapark. Auch dies ein Planungsfehler.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine Verkehrsplanerische/ -technische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsprognose ist nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und berücksichtigt den bereits vorhandenen Verkehr einschließlich der Prognose für die Verkehre aus den geplanten Gebieten und führt den Nachweis, dass diese durch die im Gutachten vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets verkehrsgerecht abgewickelt werden können. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wären mit der Verbindungsfunktion beispielsweise der Stapelfelder Straße nicht vereinbar und wurden daher auch nicht weiter untersucht.</p> <p>Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch den durch den Bebauungsplan induzierten Verkehrslärm ist Gegenstand der Lärmtechnischen Untersuchung. Eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen wurde hier ebenfalls nachgewiesen.</p> <p>Untersuchte Maßnahmen und Planungen in der Ortslage Stapelfeld liegen in der Planungshoheit der Gemeinde Stapelfeld in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Kreis Stormarn. Aus der Untersuchung möglicher Maßnahmen an dieser Stelle kann kein Planungsfehler abgeleitet werden.</p>
28.27	<p>2.4.3 Dabei leidet Rahlstedt schon heute unter zu viel Verkehr.</p> <p>Schon heute ist die Infrastruktur dem Verkehrsaufkommen nicht gewachsen. Dies zeigt sich z.B. daran, dass sich insbesondere morgens und nachmittags der Verkehr auf der Stapelfelder Straße, der Sieker Landstraße und der Rahlstedter Straße stau-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anlage 2.2 und Anlage 2.3 zeigen Verkehrsströme mit der jeweiligen Fahrtrichtung auf. Die gewählte Farbe der Verkehrsströme kann beliebig ge-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>en. Auch das Verkehrsgutachten (Anlage 2.2. und 2.3.) hat die Verkehrsbelastung am „Knoten“ Rahlstedter Straße/Stapelfelder Straße schon jetzt als rot und damit überlastet gekennzeichnet.</p> <p>Wie Rahlstedt diesen zusätzlichen Verkehr (nach Anlage 3.7 des Gutachtens eine Zunahme von 22,5% des Verkehrs auf der Stapelfelder Straße) verkraften soll, bleibt schleierhaft.</p> <p>Die Umsetzung der Pläne für das Gewerbegebiet wird Forderungen nach sich ziehen, die Rahlstedter Straße auszubauen, und so den Ortskern von Rahlstedt zu zerschneiden und noch mehr Verkehrsbelastung für die Anwohner zu produzieren.</p> <p>Der B-Plan sieht anders als z.B. im Fall VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.03.2005 -5 S 551/02 -nicht einmal Beschränkungen für den Lieferverkehr (nach Gewicht und/oder Uhrzeit und/oder Route) vor.</p>	<p>wählt werden und hat keine weitere Bedeutung.</p> <p>Das zitierte Gerichtsurteil ist mit der kritisierten Verkehrszunahme für den Ortsteil Rahlstedt nicht vergleichbar, da in dem durch den VGH Baden-Württemberg entschiedenen Fall die direkte Zufahrt zu einem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus des Klägers Gegenstand der Beschwerde war, nicht jedoch eine allgemein angenommene erhöhte Verkehrsbelastung für einen größeren räumlichen Bereich.</p>
28.28	<p>3. Auch, dass die Begründung des Plans als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Verkehrsbelastung eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV akzeptiert und Fahrradangebote, ist weltfremd und damit fehlerhaft. Gewerbegebiete ziehen PKW und LKW-Verkehr von Kunden und Lieferanten an und dieser kann nicht durch den ÖPNV oder Fahrräder erledigt werden.</p> <p>Dass ein „offensiver Umgang mit dem Thema Fahrradparken“ und die „Bereitstellung von ÖPNV Informationen“ (Begründung, Ziffer 5.2.) zu einer Verkehrsverlagerung und damit einer Reduzierung der Verkehrsbelastung kommt, ist weltfremd; nur nebenbei sei bemerkt, dass jüngere Untersuchungen zeigen, dass das in der Planung als Kompensation für den zunehmenden Verkehr gepriesene Carsharing zu einer Zunahme der Anzahl an Fahrzeugen führt: Carsharing führt zu einer Verdrängung des ÖPNV, nicht der vorhandenen PKW.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Förderung von ÖPNV und Radverkehr ist nicht im Sinne eines Ausgleichs für sonstigen Kfz-Verkehr zu sehen. Das Gutachten verkennt nicht die Anforderungen eines Gewerbegebiets in dieser Ortsrandlage und setzt entsprechend übliche Verkehrsmengen für Pkw und Lkw an. Die Förderung von ÖPNV-Anteilen und Radverkehr, insbesondere des Beschäftigtenverkehrs durch gezielte Maßnahmen kann jedoch zur Minderung des privaten Individualverkehrs und deren Auswirkungen beitragen.</p> <p>Die Gewerbegebiete können zukünftig mit dem Kfz, mit dem ÖPNV, mit dem Rad oder zu Fuß erreicht werden. Die heutige Busendhaltestelle in Großlohe kann in die neue Planstraße A verlegt werden und die Linienführung über eine eigene Trasse in das Gewerbegebiet südlich der Stapelfelder Straße geführt werden, so dass durch die Attraktivitätssteigerung von einem nicht unerheblichen Anteil des ÖPNV und nichtmotorisierten Individualverkehr am Verkehrsaufkommen auszugehen ist.</p>
28.29	<p>VII. Lärm</p> <p>Die Gewerbegebiete werden zu einer erheblichen Zunahme von Lärm in den angrenzenden Wohngebieten führen.</p> <p>Die Begründung kommt in Ziffer 5.8. nur deshalb zu dem Ergebnis, dass kein Konflikt mit der TA Lärm vorliegt, weil für die angrenzenden reinen Wohngebiete die Richtwerte um 5dB angehoben wurden - auf Werte, die sonst für allgemeine Wohngebiete gelten. Begründet wird dies damit, dass wegen des bereits bestehenden Merkurparks eine „Gemengelage“ gegeben sei. Mit anderen Worten: nicht genug, dass die Anwohner durch den Merkurpark in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt werden -jetzt gelangt ihnen das auch noch zum Nachteil, weil sie jetzt auch höhere Lärmemissionen der neuen Gewerbegebiete hinnehmen müssen. Eine Abwägung mit den schutzwerten Interessen der Anwohner hat nicht stattgefunden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Beurteilung des Gewerbelärms siehe Abwägung zu 1.12.</p>
28.30	<p>VIII. Luftverschmutzung</p> <p>Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Luftqualität in den Wohngebiete-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Beurteilung der Luftschadstoffbelastung erfolgt im Umweltbericht unter</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ten Rahlstedts wurden gar nicht erst untersucht.</p> <p>In 4.2.1.2. der Begründung wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen: derzeit sei die Luftqualität so gut, dass die zukünftigen Immissionen hinzunehmen seien. Das ist fehlerhaft. Die zu erwartenden Belastungen müssen konkret festgestellt werden und dann muss eine Abwägung erfolgen -angesichts der bestehenden guten Luftqualität führen schon geringe Verschmutzungen zu einer spürbaren und nicht hinnehmbaren Verschlechterung. Denn schon eine relativ geringe Verschlechterung der Luftqualität führt zu einer für die Bewohner spürbaren Verschlechterung und ändert den Charakter des Stadtteils.</p>	<p>Ziffer 4.2.1. Bei der Durchführung der Planung ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftbelastung auszugehen, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Plangebiet in einer Stadtrandlage, angrenzend an die freie Landschaft liegt, • die Errichtung eines Gewerbegebietes in offener Bauweise vorgesehen ist, • Wohnnutzungen nur im Rahmen der sogenannten Betriebsleiterwohnungen zulässig sind und diese entlang der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße in einem Abstand von ca. 55 m (ab der Straßenmitte) ausgeschlossen sind, • durch das Gewerbegebiet induzierte Verkehre zu keinen lufthygienisch bedenklichen Mehrbelastungen beitragen, • luftbelastende Gewerbebetriebe gemäß § 2 Nummer 1 der Verordnung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. <p>Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Ein Mangel bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials liegt dabei nicht vor.</p>
28.31	<p>IX. Luftschadstoffe</p> <p>Dass die Lebensqualität in den angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigt werden wird, ergibt sich schon aus dem Gutachten, z.B. 4.2.1.3. Dort werden nur „wesentliche“ Störungen durch Luftschadstoff- und Geruchsemissionen verhindert werden; „normale“ Störungen aber nicht. Wodurch diese Störungen gerechtfertigt sind und weshalb sie hinzunehmen sind, ergibt sich aus der Begründung nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Ausschluss von luftbelastenden Betrieben erfolgt im Bebauungsplan, um die Bevölkerung der im Einzugsbereich der Gewerbegebiete liegenden Wohngebiete vor wesentlichen Störungen durch Luftschadstoffe und Geruchsemissionen zu schützen. Im Gegensatz zu wesentlich störenden Belastungen sind Belastungen unterhalb der Schwelle der Wesentlichkeit für die umliegende Bevölkerung hinzunehmen. Nicht störende Gewerbebetriebe mit Luftschadstoff- und/oder Geruchsbelastungen unterhalb dieser Schwelle wären zum Beispiel auch direkt in allgemeinen Wohngebieten zulässig.</p>
28.32	<p>X. Klima</p> <p>Die Begründung geht selbst davon aus, dass sich das Klima in den angrenzenden Wohngebieten verändern wird. In Ziffer 4.2.2.2. der Begründung heißt es z.B., dass sich das Temperaturniveau in den Wohngebieten „nur leicht“ um bis zu 0,5 Grad Celsius erhöhen wird. Es fehlt jegliche Einordnung dieser Zahl -bereits geringe Temperaturschwankungen können erhebliche Klimaveränderungen nach sich ziehen und das subjektive Klimaempfinden verändern. Eine lapidare Feststellung „ein halbes Grad Änderung wird schon niemand merken“ genügt einer Abwägung nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Zu den Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima siehe Abwägung zu 8.9.</p>
28.33	<p>XI. Licht-Emissionen</p> <p>In Ziffer 4.2.1.2. der Begründung wird lapidar festgestellt, dass die „allgemeine Himmelsaufhellung“ „als Lichtschleier ... die Himmelsbeobachtung als möglichen Teilaspekt das Landschaftserlebnis“ beeinträchtigt. Als wenn die schlimmste Auswirkung der Beleuchtung des geplanten Vorhabens eine Störung von Hobby-Astronomen wäre.</p> <p>Die negativen Auswirkungen von massiver Beleuchtung auf die Anwohner in der Umgebung, namentlich Störungen des Tag-/Nacht-Rhythmus, wird überhaupt nicht eingegangen.</p> <p>In Ziffer 4.2.6.2. der Begründung wird zugestanden, dass die Lichtimmissionen verschiedene Tierarten beeinträchtigen wird, bis hin zu ihrem Tod. Diese Beeinträchti-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage, dass auf Lichtemissionen in Bezug auf die Anwohner nicht eingegangen wird, ist nicht zutreffend.</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 23 ausgeführt, dass für die Wohnbebauungen westlich des Plangebietes aufgrund des Abstandes keine wesentlichen Störungen anzunehmen sind. Im Bereich nördlich der Stapelfelder Straße, d.h. westlich des Merkur Parks, ist die Situation unverändert. Zwischen Stapelfelder Straße und Bachstücken beträgt die Breite der Grünen Fuge mit bestehenden und zusätzlichen Knick- und Baumanpflanzungen zwischen 50 und 80 m. Hier sind Lichtimmissionen und Blendwirkungen ausgeschlossen.</p> <p>Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass mit der Lage am Rande einer Groß-</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>gungen werden jedoch als insgesamt unerhebliche Beeinträchtigungen angesehen; das ist im Ergebnis falsch, denn die die Bewertung angeblich tragenden Ausgleichsmaßnahmen enthalten keine Maßnahmen, die die Lichtimmissionen minimieren. Es sind schlicht angebliche neue Lebensräume für die durch die Bebauung verdrängten Tiere -einen Ausgleich für die Lichtimmissionen gibt es aber nicht; lediglich „insektenfreundliche Beleuchtung“ soll genutzt werden.</p>	<p>stadt und an durchquerenden übergeordneten Verkehrsstrassen bereits Vorbelastungen durch städtische und private Beleuchtungsanlagen bestehen. Die Auswirkungen durch die Planung sind diesbezüglich zu vernachlässigen. Eine Störung des Biorhythmus ist, wenn überhaupt nicht allein der Planung anzulasten</p> <p>Zu den Auswirkungen auf die Tierwelt siehe Abwägung 5.5.</p> <p>In Anbetracht der Randlage von bereits bebauten und beleuchteten Flächen (Mercur Park, Hauptverkehrsstraßen) ist nur mit Tierarten zu rechnen, die gegenüber Lichtimmissionen eine geringere Empfindlichkeit aufweisen. In Bezug auf die untersuchten Fledermäuse wurde dies nachgewiesen, da von den erfassten fünf Arten vier Arten nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Licht aufweisen. Diese Arten waren auch am aktivsten und am stärksten verbreitet. Lediglich die nur mit einem Einzelkontakt festgestellte <i>Myotis</i>-Art ist gegenüber Lichtemissionen als empfindlich einzustufen. (LBV SH 2011¹). Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der festgestellten floristischen Verarmung nicht über ein über die allgemeine Verbreitung von Arten hinausgehendes besonderes Potenzial für Insekten. Artenschutzrechtlich relevante Insektenarten gem. § 44 BNatSchG, die im Einzelfall einer Überprüfung bedürfen, konnten innerhalb der Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden. Somit gilt gem. § 15 BNatSchG das Minimierungsverbot bei Eingriffen, welchem durch eine Regelung der Beleuchtung (Farbspektrum, Lichtstärke) Rechnung getragen wird und im Zuge der Umsetzung des B-Plans festzusetzen ist (vgl. BfN 2013²). Darüberhinausgehende Restriktionen für Abschaltungen bzw. Abschirmungen gegenüber Licht von bestimmten Bereichen sind aus den faunistischen Kartierungen und der faunistischen Potenzialanalyse nicht abzuleiten.</p>
<p>28.34</p>	<p>XII. Flora</p> <p>Durch die Gewerbegebiete wird das Naherholungsgebiet für den bevölkerungsreichsten Stadtteil Hamburgs zerstört. Die Begründung gesteht in Ziffer 5.12 unter „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz/Kompensation“ zu, dass es in der Umgebung keine Ausgleichsflächen gibt.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen durch „Ökokonten der Ausgleichsagentur sowie der Landgesellschaft Schleswig-Holstein“ erreicht werden. Mit anderen Worten: dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Hamburgs gehen wertvolle Naherholungs- und Naturflächen verloren und zum Ausgleich werden irgendwo im dünnbesiedelten Schleswig-Holstein irgendwelche Flächen als Ausgleichsflächen deklariert (Flächen im „NSG Henstedter Moor“ und in Schiphorst?). Davon haben die Bewohner Rahlstedt erkennbar nichts. Das als „Kompensation“ zu bezeichnen, ist fehlerhaft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umweltprüfung des Bebauungsplans unterscheidet sehr deutlich den Belang des naturschutzfachlichen Ausgleichs von dem der Naherholung. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen dienen nicht der Erholung.</p> <p>Das Naherholungsgebiet wird nicht zerstört, sondern um die Flächen des geplanten Gewerbegebietes verkleinert. Die übrigbleibende Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Landschaftsaufbau Große Heide durch vielfältige Maßnahmen für Natur und (erholungssuchende) Menschen entwickelt.</p> <p>Zur Bedeutung der Kulturlandschaft, zum Eingriff in Natur und Landschaft und zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.1 und 0.2.3.</p> <p>Zur Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen in Schleswig-Holstein siehe</p>

¹ LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.

² BfN – Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) 2013: Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft, BfN Skripten 336, Bonn, Bad-Godesberg

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Abwägung zu 0.1.9.
28.35	<p>XIII. Fauna</p> <p>Durch das Vorhaben wird auch die Tierwelt erheblich beeinträchtigt; insbesondere geht die Verbindung von Grünflächen verloren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Beeinträchtigungen der Tierwelt sind Gegenstand des grünordnerischen Fachbeitrags und der artenschutzrechtlichen Prüfung. Mit der Zuordnung und Anlage von Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Knicks, Feldgehölze, Extensivgrünland, Sukzessionsflächen etc.) werden nicht nur die Eingriffe in den Boden und die Vegetation kompensiert, sondern auch neue Lebensräume für die daran gebundene heimische Tierwelt geschaffen.</p>
28.36	<p>XIV. Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Höltigbaum</p> <p>Nicht ausreichend beleuchtet sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Naturschutzgebiet Höltigbaum und andere angrenzende Naturschutzräume.</p> <p>Es steht zu befürchten, dass das geplanten Vorhaben die Flora und Fauna des in der Nähe befindlichen Naturschutzgebiets Höltigbaum und anderer Naturschutzräume nachteilig beeinträchtigen wird, insbesondere durch Lärm, Licht und Klimaveränderungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die beiden benachbarten FFH-Gebiete im Höltigbaum (auf Hamburger und Schleswig-Holsteiner Gebiet) sind Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung im Grünordnerischen Fachbeitrag (Kap. 3.2.5 auf Seite 53).</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass deren Erhaltungsziele und prioritären Lebensraumtypen nicht beeinträchtigt werden und eine Verträglichkeit der gewerblichen Entwicklung mit den Schutzgebieten gegeben ist. Dabei wurde auch die Kumulation mit dem benachbarten Bebauungsplan 16 der Gemeinde Stapelfeld berücksichtigt. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist in der Begründung in Kap. 4.2.6.2 auf Seite 37 dokumentiert.</p>
28.37	<p>XV. Sicherheit</p> <p>Die Stellungnahme 1043 regt an, auch Störfall-Betriebe in den Gewerbegebieten zuzulassen. Es ist also absehbar, dass sich die Charakteristik der Gewerbegebiete noch ändern wird. Störfallbetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung sind unzumutbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ansiedlung von Störfallbetrieben in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets „Große Heide“ und der Großsiedlung Großlohe ist nicht Zielsetzung dieses Bebauungsplans. Auch der Planungsbegünstigte beabsichtigt nicht, Störfallbetriebe auf seinen Flächen anzusiedeln. Daher sollen diese für alle Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme 1043 zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Absatz 2 BauGB wurde daher nicht berücksichtigt.</p>
28.38	<p>XVI. Grundstückswerte</p> <p>Schließlich werden die Gewerbegebiete und die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu einem Verfall der Grundstückspreise in Rahlstedt führen - Rahlstedt wird vom ruhigen grünen Randbezirk zum grauen lauten Gewerbepark. Dieser Werteverfall ist ein ungerechtfertigter Eingriff in die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf Immobilienpreise in den genannten Wohngebieten, die auf die Gewerbeentwicklung zurückzuführen sind, sind nicht zu erwarten.</p>
29	Alte Landstraße, Stapelfeld, 12.08.2018	
29.1	Bei der Durchsicht der ausgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass die Grundstücke nördlich des Plangebietes des Öfteren als Sieker Landstraße 1-13 bezeichnet werden, es handelt sich jedoch um die Grundstücke Alte Landstraße 1-13a in Stapelfeld.	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf werden auf Seite 61 die Grundstücke bereits korrekt bezeichnet, auf Seite 62 wird die Bezeichnung entsprechend korrigiert.</p>
29.2	Die Interessen und Rechte der Grundstückseigentümer und Anwohner an der Alten Landstraße 1-13a werden im Entwurf des Bebauungsplanes in unzulässiger Weise	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Belange der Eigentümer werden sach- und fachgerecht in der Planung</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>nicht berücksichtigt. Als Eigentümer und Bewohner des Hauses Alte Landstraße [...] sind wir besonders von den Lärm-, Licht- und sonstigen Immissionen betroffen, da sich die geplante Anbindung der Planstraße A an die L222 direkt gegenüber unseres Hauses befindet. In der Verordnung und der Begründung zum Bebauungsplan werden keine verbindlichen Maßnahmen zum Schutz der Anwohner Alte Landstraße 1-13a festgelegt, obwohl diese durch das Planverfahren am stärksten betroffen sind.</p> <p>Des Weiteren mussten wir bei der Sichtung der Unterlagen feststellen, dass der Entwurf nicht mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 16 der Gemeinde Stapelfeld auf Schleswig-Holsteiner Seite abgestimmt ist. Dort wurde bis zur Landesgrenze auf Schleswig-Holsteiner Seite eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Eine Festsetzung, dass diese Lärmschutzwand auf Hamburger Gebiet fortgesetzt wird, fehlt in dem Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131.</p> <p>Insbesondere erheben wir die folgenden Einwendungen:</p>	<p>berücksichtigt. Sowohl von Seiten der Erschließung als auch des Lärm- und Blendschutzes ist eine zwischen den Eigentümern und der FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG), den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Planung erarbeitet und zur Umsetzung abgestimmt worden.</p> <p>Zur Sicherung der Lärmschutzwand siehe Abwägung zu 11.2.</p>
29.3	<p>1. Lärmschutz:</p> <p>Wie auch das Schallgutachten bestätigt, sind unser Grundstück und Wohngebäude bereits im Bestand sehr hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch die geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet direkt gegenüber von unserem Wohnhaus, würde die Lärmbelastung um weitere 3 dB(A) steigen und damit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung teilweise überschreiten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Siehe auch Abwägung zu 11.3.</p>
29.4	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter den Punkten 4.2 und 5.8 lediglich darauf verwiesen, dass die Errichtung der Schallschutzwand über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung gesichert wird. Der bloße Verweis auf eine "vorgesehene" Maßnahme mit dem Hinweis der Absicherung über einen bisher nicht existenten Vertrag stellt in keiner Weise eine ausreichende Berücksichtigung unserer Interessen und Rechte dar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zu errichtende Lärmschutzwand liegt nicht im Plangebiet der Bebauungsplans Rahlstedt 131. Hier besteht mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 59 und der Festsetzung Straßenverkehrsfläche bereits geeignetes Planrecht. Die entsprechenden Städtebaulichen und Erschließungsverträge sind bereits geschlossen. Die Umsetzung der Lärmschutzwand wird damit bereits hinreichend gesichert und nach dem Neubau der Einmündung auf der frei werdenden Straßenverkehrsfläche errichtet.</p>
29.5	<p>2. Lichtimmission:</p> <p>Neben den Lärmimmissionen führt die geplante Zufahrtsstraße gegenüber von unserem Grundstück auch zu Lichtimmissionen. Unter Punkt 4.2.1.2 der Begründung wird beschrieben, dass auf den Grundstücken nördlich der Sieker Landstraße Störwirkungen durch Fahrzeugbeleuchtungen möglich sind. Jedoch fehlt ein Lösungsansatz, wie wir vor diesen Immissionen geschützt werden sollen. Aus unserer Sicht wäre die oben genannte durchgängige Lärmschutzwand, bei einer entsprechenden Gestaltung, ein geeignetes Mittel um auch die Blendwirkungen durch Fahrzeuge zu minimieren.</p> <p>In den Unterlagen wird in keiner Weise auf die Lichtimmissionen eingegangen, die durch Leuchtreklame, etc. an den Gebäuden gegenüber von unserem Grundstück bei uns entstehen können. Da hier bis zu 24 m hohe Gebäude möglich sind, ist dies aus unserer Sicht ein wesentlicher Aspekt, der nicht betrachtet wurde. Wie sollen unsere nach Süden ausgerichteten Wohn- und Schlafräume vor diesen Lichtimmissionen geschützt werden?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Errichtung der 4 m hohen Lärmschutzwand werden Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen ausgeschlossen.</p> <p>Zu den Auswirkungen von Lichtemissionen siehe Abwägung zu 28.33.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
29.6	<p>3. Erschließung:</p> <p>Unter Punkt 4.2 fehlt, die Betrachtung der untragbar beeinträchtigten Erschließungssituation der Grundstücke Alte Landstraße [...] (nördlich der Sieker Landstraße), welche durch die Planung des Knotenpunktes zur Haupterschließung der Gewerbegebiete begründet ist.</p> <p>Die bisherigen Erschließungswege/Grundstücksausfahrten wären aufgrund des geplanten Knotenpunktes, wie er in den Planunterlagen dargestellt ist, nicht mehr nutzbar. Es ist daher unerlässlich eine gesonderte öffentliche Zufahrtsstraße, die direkt hinter der bereits angesprochenen Lärmschutzwand liegen sollte, zur Erschließung der Grundstücke festzuschreiben. Diese Regelung ist zwingend erforderlich um den Rechten der Anlieger Sorge zu tragen.</p> <p>Die Entwicklungs- und Erschließungsplanung des interkommunalen Gewerbegebietes bildet die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 und geht mit diesen einher. Daher ist es für uns unverständlich, dass auch nach mehreren konstruktiven Gesprächen der betroffenen Anlieger mit den beteiligten Planern bisher kein ausgearbeiteter und mit den Betroffenen abgestimmter öffentlich-rechtlicher Vertrag existiert um diese notwendige Neugestaltung der Erschließungswege zu regeln.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Abwägung zu 11.7.</p>
29.7	<p>4. Planungsalternativen:</p> <p>Unter Punkt 4.3.1 der Begründung werden Planungsalternativen beschrieben, auch in Bezug auf die Erschließung der Gewerbegebiete. Sämtliche beschriebenen Varianten wurden mit dem Verweis auf höhere Belastungen für die angrenzenden Wohnbebauungen verworfen. Wir und unsere Nachbarn an der Alten Landstraße, als am mit Abstand am stärksten Betroffene, werden dort mit keinem Wort erwähnt.</p> <p>Von uns wurde mehrfach bei Gesprächen mit der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG, mit Planern und Behörden eine Alternative vorgeschlagen, die eine Verschiebung der Zufahrt auf die L222 in östliche Richtung vorsieht, so dass die Erschließung nicht über die Planstraße A auf Hamburger Gebiet, sondern die Planstraße C auf Stapelfelder Gebiet erfolgt. Diese Variante würde für die Anwohner an der Alten Landstraße 1-13a zu deutlich geringeren Belastungen führen, ohne andere Anwohner zu belasten. Diese Planungsalternative wurde jedoch offensichtlich nie untersucht.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die Abwägung der Planungsalternativen aus unserer Sicht unvollständig und fehlerhaft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Abwägung zu 11.11.</p>
29.8	<p>Wie bereits oben erwähnt haben diverse Gespräche zwischen uns Anwohnern und der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG, Planern und Behörden stattgefunden. Wir haben uns immer gesprächsbereit gezeigt und versucht konstruktiv an Lösungsvorschlägen mitzuwirken. Jedoch blieben die Lösungsvorschläge, die uns präsentiert wurden, im vagen Bereich, verbindliche Regelungen fehlen gänzlich. Inzwischen haben wir das Gefühl, dass wir nur hingehalten wurden.</p> <p>Sollten unsere oben genannten Einwendungen keine Berücksichtigung finden und keine verbindlichen Regelungen zum Schutz unseres Grundstückes und Wohnhau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gespräche werden fortgesetzt. Das bisherige Abstimmungsergebnis über die Erschließung und die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand wurde zu Gunsten der Eigentümer zwischen der Planungsbegünstigten und der FHH vertreten durch den LSBG vertraglich vereinbart.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ses getroffen werden, sehen wir uns gezwungen, die erforderlichen Schritte gegen den Bebauungsplan, gegebenenfalls auch auf dem Rechtsweg, einzuleiten.</p> <p>Zu konstruktiven Gesprächen, um eine Lösung unter Berücksichtigung unserer berechtigten Interessen zu finden, stehen wir weiterhin zur Verfügung.</p>	
30	Bachstückering, 15.08.2018	
30.1	<p>Zum ausgelegtem Bebauungsplan Rahlstedt 131 erhalten Sie meine ablehnende Stellungnahme.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sie zerstören eine jahrhundertealte Kulturlandschaft, mit z.Z. rechtllichem Bestand, unwiederbringlich. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Anlass und Ziel der Planung siehe Abwägung zu 0.1.1, zur Bedeutung der Kulturlandschaft siehe Abwägung zu 0.2.1.</p> <p>In der Gesamtabwägung wurden die wirtschaftlichen Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als die insbesondere von den Verbänden vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange. Der Eingriff durch die Planung wird durch naturschutzrechtliche Maßnahmen vollständig ausgeglichen.</p>
30.2	<ul style="list-style-type: none"> - Sie haben im vorliegenden Bebauungsplan eine Vorlage des Investors in allen Einzelheiten abgeschrieben. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die FHH erstellt vertreten durch das Bezirksamt Wandsbek den Bebauungsplan in alleiniger Verantwortung auf. Die Planungsbegünstigte teilt die mit der Planung verfolgten Ziele und verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung.</p> <p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Funktionsplanung ist das Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses und zwischen dem Bezirksamt, den Fachbehörden und der Planungsbegünstigten abgestimmt.</p>
30.3	<ul style="list-style-type: none"> - Sie haben nicht ein neutrales Gutachten beigebracht. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gutachten zu diesem Bebauungsplan sind nach den anerkannten Regeln der Technik und entsprechend geltender Gesetze und Verwaltungsvorschriften erstellt worden.</p> <p>Im Übrigen siehe Abwägungsvorschlag zu 8.4.</p>
30.4	<ul style="list-style-type: none"> - Sie haben alle Einwände der Umweltverbände missachtet und nicht umgesetzt. - Sie haben alle Einwände der Bevölkerung ohne Begründung abgewiesen. - Sie haben den „einfachen“ Weg der Pflichterfüllung -Weisung des Senats- erfüllt ohne die eigenen Bevölkerungsinteressen einzubeziehen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen der Umweltverbände sowie der Öffentlichkeit sind in eine sach- und fachgerechte Abwägung eingestellt worden.</p> <p>Zum Umgang mit den Stellungnahmen und zur Weisung des Senats siehe Abwägung zu 6.9.</p>
30.5	<ul style="list-style-type: none"> - Sie haben auch nicht die Umsicht gezeigt, Ihre Arbeit im Rahmen der Vorhaben der Metropolregion zu bewerten und zu berücksichtigen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Rolle der Metropolregion siehe Abwägung zu 27.1.</p> <p>Die Planung entspricht den Zielen der Metropolregion, insbesondere im Hinblick auf die Interkommunalität und wurde länderübergreifend abgestimmt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
30.6	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bedenken Sie mit Ihrem eigenen Gewissen, ob sie, einem Vorhaben, das uns allen sehr schadet, zustimmen können.</p> <p>Eine Umwidmung dieser Kulturlandschaft kann, haben alle Menschen dies begriffen, auch für Sie nicht vorteilhaft sein.</p> <p>Sagen Sie nein zu Rahlstedt 131</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erforderlichkeit der Planung siehe Abwägung zu 1.2.</p> <p>Die FHH hält aus o.g. Gründen an der Planung fest.</p>
31	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
31.1	<p>die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf die wesentlichen Gründe eingehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den für die Gewerbeentwicklung vorgesehenen 35 ha handelt es sich um eine landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit einigen naturnahen Elementen und Teilen der Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105. Die Bedeutung und der Wert dieser Landschaft in vielerlei Hinsicht werden im Planverfahren ausdrücklich gewürdigt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erbracht und sichergestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan Stapelfeld 16 liegt in der Planungshoheit der Gemeinde Stapelfeld und ist hier nicht zu betrachten.</p>
31.2	<ul style="list-style-type: none"> Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen unzureichend. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Standort des Gewerbegebietes wurde in einem interkommunalen Gutachten, unter Beachtung aller möglichen Alternativen im Hamburger Osten, als gut geeignet ermittelt. Dabei wurden nicht nur wirtschaftliche, sondern auch landschaftliche und naturschutzfachliche Kriterien beachtet</p> <p>Zum Landschaftsschutz siehe Abwägungen zu 0.1.1.</p>
31.3	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet liegt zwischen zwei Naturschutzgebieten, es ist zu befürchten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen der Biotopverbund in seiner Funktion gestört wird. Denn auch die Fachgrundlage Biotopverbund weist einem Teil der Fläche eine Lineare Biotopvernetzungsfunktion zu. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Naturschutzgebiete Höltigbaum und Stapelfelder Moor sind über 2 km voneinander entfernt. Das dazwischenliegende Gebiet ist zum größeren Teil eine landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit einigen naturnahen Elementen, andererseits auch mit größeren Gewerbeflächen und kleineren Siedlungsbereichen. Aus der aktuellen Biotopkartierung der überplanten Flächen ist ersichtlich, dass die im Plangebiet überwiegenden Acker- und Intensivgrünlandflächen wenig Beitrag zum Biotopverbund der Feuchtlebensräume liefern. Die zitierte Fachgrundlage aus dem Jahr 2012 stellt nicht den gesetzlichen Biotopverbund dar, sondern nur eine Vorstufe auf Abstimmungsebene in der BUE. Sie ist daher für die Beurteilung des Vorhabens ohne Bedeutung. Die größte Bedeutung für den Biotopverbund der Kulturlandschaft leisten die gesetzlich geschützten Knicks. Sofern diese in den neuen Gewerbeflächen teilweise verloren gehen oder einen ökologischen Wertverlust erleiden, wird dieser Verlust vorrangig im näheren Umfeld naturschutzfachlich ausgeglichen. Damit bleibt der Biotopverbund funktional bestehen.</p> <p>Zum Biotopverbund siehe Abwägung zu 0.1.6.</p>
31.4	<ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen.	Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht aus sich selbst heraus unveränderbar gültig, sondern eine Darstellung des planerischen Willens zu einem bestimmten Zeitpunkt. Der Flächennutzungsplan wird dem Vorhaben in einem eigenen Rechtssetzungsverfahren angepasst. Es ist ein übliches Verfahren, den FNP im Parallelverfahren zu ändern. Zum Flächennutzungsplan siehe Abwägung zu 0.2.1.
31.5	<ul style="list-style-type: none"> Als Bestandteil des Grünen Netzes hat die Fläche eine wichtige Funktion für das Stadtklima. Die Fläche ist teilweise als Park gekennzeichnet und hat als solche eine wichtige Erholungsfunktion. Laut rot-grünem Koalitionsvertrag soll eine Bebauung in solchen Bereichen gerade nicht erfolgen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flächen westlich des Gewerbegebietes Merkurring zwischen Mehlandsredder und dem Merkurpark sind im Landschaftsprogramm als Parkanlage gekennzeichnet. Dem folgt der Bebauungsplan mit der überwiegenden Ausweisung von privaten Grünflächen, die entsprechend dem städtebaulichen Vertrag der öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Zielvorstellung des Landschaftsprogramms kann somit mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 realisiert werden.</p> <p>Zur Klimafunktion siehe Abwägung zu 3.1. Zur Erholung siehe Abwägung zu 0.2.3 und 4.4. Zur Rolle des Koalitionsvertrags siehe Abwägung zu 4.4.</p>
31.6	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen haben wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Hier finden sich unter anderem Feldmarkflächen mit einem wertvollen Knicksystem. Diese Knicks sind nach § 14 HmbNatSchAG gesetzlich geschützt. Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden, so betreffen die Planungen beispielsweise auch den Lebensraum des Moorfrosches, einer streng geschützten Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Arten- und Biotopschutz ist mit Hilfe einer Vielzahl von Gutachten erfasst und analysiert worden und konnte dem Naturschutzgesetz entsprechend berücksichtigt und ausgeglichen werden.</p> <p>Der Bedeutung und dem Schutz der nachgewiesenen und potentiellen Amphibienvorkommen (nicht nur des streng geschützten Moorfroschs) wird Rechnung getragen, indem umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen einzelner Individuen (im Sinne des Tötungsverbots des § 44 BNatSchG) festgelegt sind: Absuche und ggfs. Umsiedlung von Amphibien vor der Beseitigung der potenziellen Lebensräume, Kontrolle der Gewässer vor der Baufeldräumung, Errichtung von Amphibienschutzzäunen in relevanten Bereichen (vgl. Artenschutzprüfung). Mit der Anlage der wasserwirtschaftlichen Rückhaltegräben und -becken mit naturnaher Gestaltung werden zudem neue potentielle Lebensräume für Amphibien geschaffen, welche im Biotopverbund mit der umgebenden Kulturlandschaft stehen.</p> <p>Zum Knickschutz siehe Abwägung zu 0.1.3 Zu den geschützten Biotopen siehe Abwägung zu 0.1.4 Zum Moorfrosch siehe Abwägung zu 1.7</p>
31.7	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Verbreitungsgebietes der Haselmaus, eine nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Art und in Hamburg stark gefährdet. Es müsste alles getan werden, um weiteren Lebensraum für die Haselmaus zu schaffen und zu erhalten statt diesen sukzessive zu zerstören. Die Planungen zu Rahlstedt 131 wirken dem Biotopverbund der auch von der Haselmaus genutzt wird, massiv entgegen und zerstören wertvollen, potentiellen 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Bedeutung des Plangebietes für die Haselmaus siehe Abwägung zu 0.1.2. Zum Arten- und Biotopschutz siehe auch Abwägung zu 4.5 Zum Biotopverbund siehe Abwägungen zu 1.8 und 0.1.6</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	Lebensraum.	
31.8	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausgleichsfläche auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu den überplanten Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 1.9 und 0.1.7</p>
31.9	<ul style="list-style-type: none"> Der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren bereits verschiedene Entscheidungsprozesse vorgelagert, welche eine abwägungsoffene Beteiligung der Bevölkerung ins Leere laufen lassen. Spätestens durch den Letter of Intent am 13.11.2017 wurde das deutliche Signal gesetzt, dass das Gewerbegebiet kommen soll. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu vorgelagerten Entscheidungsprozessen und Letter of Intent siehe Ausführungen zu 6.9.</p>
31.10	<ul style="list-style-type: none"> Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bezirk hält aufgrund der oben angeführten Gründe an der Planung weiterhin fest.</p>
32	Mehlandsredder, Hamburg, 17.08.2018	
33	Tommsdorfer Weg, Hamburg, 17.08.2018	
34	Mehlandsredder, Hamburg, 17.08.2018	
35	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
36	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
37	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
38	Wiesenredder, Hamburg, 17.08.2018	
49	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
40	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
41	Veltheimstraße, Hamburg, 18.08.2018	
42	Wiesenredder, Hamburg, 17.08.2018	
43	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
44	Veltheimstraße, Hamburg, 18.08.2018	
45	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
46	Onlinestellungnahme, 18.08.2018	
47	Von-Eichendorff-Weg, Stapelfeld, 18.08.2018	
48	Onlinestellungnahme, 18.08.2018	
59	Oberschlesische Straße, Hamburg, 18.08.2018	
50	Großlohering, Hamburg, 18.08.2018	
51	Heinsonweg, Hamburg, 17.08.2018	
52	Am Ecksohl, Stapelfeld, 17.08.2018	
53	Onlinestellungnahme, 18.08.2018	
54	Stapelfeld, 18.08.2018	
55	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
56	Grundewaldstraße, Hamburg, 20.08.2018	

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
57	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
58	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
59	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
60	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
61	Roonallee, Ahrensburg, 19.08.2018	
62	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
63	Stellaustieg, Hamburg, 19.08.2018	
64	Billwerder Bildeich, Hamburg, 20.08.2018	
65	Buchwaldstraße, Hamburg, 19.08.2018	
66	Buchwaldstraße, Hamburg, 20.08.2018	
67	Meiendorfer Straße, Hamburg, 18.08.2018	
68	Sorenkoppel, Hamburg, 18.08.2018	
79	Bachstückenring, Hamburg, 18.08.2018	
70	Onlinestellungnahme, 17.08.2018	
71	Mehlandsredder, Hamburg, 20.08.2018	
72	Am Ecksohl, Stapelfeld, 20.08.2018	
73	Hauptstraße, Stapelfeld, 20.08.2018	
74	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
75	Falenbek, Hamburg, 20.08.2018	
76	Geidelberg, Hamburg, 19.08.2018	
77	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
78	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
89	Stüffelring, Hamburg, 20.08.2018	
80	Buchwaldstraße, Hamburg, 18.08.2018	
81	Liegnitzer Straße, Hamburg, 20.08.2018	
82	Liegnitzer Straße, Hamburg, 20.08.2018	
83	Onlinestellungnahme, 18.08.2018	
84	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
85	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
86	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
87	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
88	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
89	Rahlstedter Dorfplatz, Hamburg, 19.08.2018	
90	Am Ecksohl, Stapelfeld, 20.08.2018	
91	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
92	Stellaustieg, Hamburg, 17.08.2018	
93	Peter-Marquard-Straße, Hamburg, 17.08.2018	
94	Buchwaldstraße, Hamburg, 19.08.2018	

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
95	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
96	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
97	Stellaustieg, Hamburg, 17.08.2018	
98	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
99	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
100	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
101	Liliencronstraße, Hamburg, 17.08.2018	
102	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
103	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
104	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
105	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
106	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
107	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
108	Stellaustieg, Hamburg, 17.08.2018	
109	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
110	Scharbeutzer Straße, Hamburg, 17.08.2018	
111	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
112	Wiesenredder, Hamburg, 17.08.2018	
113	Wehlbrook, Hamburg, 18.08.2018	
114	Stellaustieg, Hamburg, 17.08.2018	
115	Mehlandsredder, Hamburg, 17.08.2018	
116	Mehlandsredder, Hamburg, 17.08.2018	
117	Wiesenredder, Hamburg, 17.08.2018	
118	Buchwaldstraße, Hamburg, 17.08.2018	
119	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
120	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
121	Wolliner Straße, Hamburg, 17.08.2018	
122	Heinrich-Schulz-Weg, Hamburg, 17.08.2018	
123	Stapelfelder Straße, Hamburg, 17.08.2018	
124	Wiesenredder, Hamburg, 17.08.2018	
125	Wehlbrook, Hamburg, 17.08.2018	
126	Rahlstedter Bahnhofstraße, Hamburg, 17.08.2018	
127	Peter-Marquard-Straße, Hamburg, 17.08.2018	
128	Greifenberger Straße, Hamburg, 17.08.2018	
129	Bachstückenring, Hamburg, 17.08.2018	
130	Hummelsbüttler Dorfstraße, Hamburg, 20.08.2018	
131	Am Ecksoll, Stapelfeld, 20.08.2018	
132	Geidelberg, Hamburg, 19.08.2018	

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
133 134 135	Onlinestellungnahme, 19.08.2018 Wehlbrook, Hamburg, 18.08.2018 Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
	Wie Nr. 31, 17.08.2018	Siehe Abwägung zu 31.
136	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
136.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet Ihr merken, dass man Geld nicht essen kann. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die allgemein politische Aussage hat keine Relevanz für den Bebauungsplan Rahlstedt 131.
137	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
137.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Die Natur muss immer oberste Priorität haben, denn wir Menschen sind von Ihr so abhängig. Schon in den letzten Jahren zeigte sich hier ein Klimawandel. Wir dürfen nicht weitermachen, bis alles nicht mehr umkehrbar ist. Insektensterben, Vogelsterben, Menschensterben: Ist das Ihr Ziel??? Es darf nur mit der Natur und nicht gegen die Natur gearbeitet werden!!! 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Abwägung sind alle Belange zu betrachten. Eine Alleinstellung eines einzelnen Belangs kann es nicht geben. In der Gesamtabwägung wurden die wirtschaftlichen Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen höher gewichtet als die insbesondere von den Verbänden vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden vollständig ausgeglichen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
138	Onlinestellungnahme, 17.08.2018	
138.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Ich selbst wohne in unmittelbarer Umgebung und bin froh meinem Sohn ermöglichen zu können sich frei zu bewegen und dabei interessante Entdeckungen in der Natur zu erleben. Die Stapelfelder Straße ist schon jetzt nicht für die Massen an Verkehr ausgelegt, geschweige denn für noch mehr! Gleichzeitig leben in der Umgebung Hunderte von Pferden, die mit ihren (teils sehr jungen Reitschul-) Reitern das Gebiet ebenfalls nutzen, wo noch mehr Verkehr auch eine Gefahrenquelle darstellt. (Fluchttier!) 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine erhöhte Gefährdung der Reiter durch zusätzlichen Verkehr ist nicht ableitbar. Nach den Erkenntnissen aus den Analysen und Beteiligungsprozessen zum Entwicklungskonzept <i>Landschaftsaufbau Große Heide</i> werden derzeit die landwirtschaftlichen Wege zu Reitzwecken genutzt, nicht aber die bereits jetzt vielbefahrenen Kreis- und Landesstraßen. Genau diese Hauptverkehrsstraßen werden den zukünftig zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die landschaftlichen Wege <i>Bachstücken</i> , <i>Kösterrodenweg</i> , <i>Lütten Damm</i> , <i>von-Eichendorff-Weg</i> sowie alle weiteren Feldwege etc. sind nicht betroffen. Mit der Neuanlage einer zweiten Wegetrasse parallel zum <i>Kösterrodenweg</i> wird zudem der dortige Engpass im südlichen Abschnitt der Wegeverbindung beseitigt.
139	Onlinestellungnahme, 17.08.2018	
139.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung ist eine weitere Belastung für den sozial schwachen Stadtteil Großlohe, die Straßen dort sind ÜBERHAUPT nicht für mehr Verkehr geeignet, außer natürlich mit weiterer Vernichtung von Bäumen. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Plangebiet erfolgt bis auf die Einmündungsbereiche kein Ausbau der Stapelfelder Straße. Die Bäume können hier weitgehend erhalten bleiben. Straßenausbaumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches unterliegen einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Unvermeidbare Baumverluste sind dann nach den geltenden Vorschriften auszugleichen.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Zum Wohnumfeld in Großlohe siehe Abwägung zu 3.3. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung zu 3.8 und 5.4. Zum Ausgleich siehe Abwägung zu 1.9.
139.2	<ul style="list-style-type: none"> Bei bisherigen Projekten, wie z.B. dem Merkurpark wurde die nötige Einhaltung z.B. Wiederaufforstung nicht eingehalten. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Defizite der Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Zur Überplanung von Ausgleichsflächen siehe außerdem Abwägungen zu 0.1.7 und 1.9.
139.3	<ul style="list-style-type: none"> Fazit: Ein Gebiet, dass von der Bevölkerung (Steuerzahler und Wähler) intensiv zur Erholung genutzt wird und dass vielen Pflanzen und Tieren ein Refugium bietet, soll finanziellen Interessen weniger geopfert werden mit nicht absehbaren Schäden für Umwelt und Menschen. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die wirtschaftlichen Belange zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen werden höher gewichtet. Gleichzeitig wird ein umfangreiches Konzept zur Aufwertung der Großen Heide sowie zum Ausgleich der Eingriffe umgesetzt.
140	Bordesholmer Straße, Hamburg, 20.08.2018	
140.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Der zusätzliche Verkehr bedeutet letztendlich für alle Anwohner eine Lärmbelästigung und Luftverschmutzung! 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägungen zu 3.8 und 5.4 Zur Luftschadstoffbelastungen siehe Abwägung zu 28.30
141	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
141.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Außerdem bin ich gegen den Verkauf städtischer Flächen. 	Die Forderung wird bereits erfüllt. Durch den B-Plan Rahlstedt 131 werden keine Verkäufe städtischer Flächen vorbereitet. Die geplanten Bauflächen befinden sich sämtlich in Privatbesitz.
142	Am Ohlendorffturm, Hamburg, 17.08.2018	
142.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung ist eine weitere Belastung für den sozial schwachen Stadtteil Großlohe, die Straßen dort sind ÜBERHAUPT nicht für mehr Verkehr geeignet, außer natürlich mit weiterer Vernichtung von Bäumen. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Baumverlust siehe 139.1. Zum Wohnumfeld in Großlohe siehe Abwägung zu 3.3. Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8. Zum Ausgleich siehe Abwägungen zu 0.1.7 und 1.9.
143.2	<ul style="list-style-type: none"> Bei bisherigen Projekten, wie z.B. dem Merkurpark wurde die nötige Einhaltung z.B. Wiederaufforstung nicht eingehalten. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verordnung zum Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag sind mit umfangreichen Kontrollmöglichkeiten versehen.
143	Am Ohlendorffturm, Hamburg, 18.08.2018	
143.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Der zunehmende Verkehr wird zum endgültigen Kollaps führen. 	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Verkehr siehe Abwägung zu 3.8

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
144	Wiesenredder, Hamburg, 18.08.2018	
144.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: Eine ergebnisoffene Beteiligung der Bevölkerung hat es nicht gegeben - weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> die Firma Victoria Park GmbH & Co KG, die offenbar die Flächen vermarkten will, am 5.10.2015 gegründet wird. Am 12.4.2016 erfahren eine Handvoll Bürger gegen 21:30 unter dem Punkt Verschiedenes über ein „geplantes Gewerbegebiet“ ohne Namensnennung. Am 27.9.2016 präsentieren Herr Jebens, sein Architekt Gerhard Weber und Frau Jacob vom Planungsbüro einen kompletten Plan, der nur unwesentlich von den heutigen Entwürfen aus 2018 abweicht. Also waren schon damals alle Fakten geschaffen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Beteiligung der Bürger hat entsprechend § 3 (1) sowie § 3 (2) BauGB stattgefunden. Zudem wurde im Rahmen der Entwicklung des Konzeptes zur Großen Heide ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren in Form von mehreren Workshops durchgeführt, an denen sich alle Interessierten beteiligen konnten. Im Rahmen der Abwägung nach der öffentlichen Auslegung werden private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zur öffentlichen Auslegung siehe Abwägungen zu 1.1 Am 12.04.2016 wurde in der für alle Bürger öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses unter dem Regulären Tagesordnungspunkt 4.1 die Einleitung und die öffentliche Plandiskussion des Bebauungsplans Rahlstedt 131 beschlossen. Am 27.06.2016, nicht 27.09.2016, folgte die erste frühzeitige Bürgerbeteiligung mit der öffentlichen Plandiskussion. Hier wurde ein erstes Planbild des Bebauungsplans erörtert. Wesentliche Teile des Bebauungsplanentwurfs wie die Verordnung und die Begründung wurden nach dem Beschluss des Planungsausschusses vom 05.07.2016 zur Fortführung des Verfahrens erarbeitet.</p>
144.2	<ul style="list-style-type: none"> Am 21.10.2016 wurde unser Bürgerbegehren „Kein Rahlstedt131“ eingereicht - und nur sechs Tage später, am 27.10.2016 wurde es „zurückgewiesen“. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bürgerbegehren war aufgrund der Weisung des Senats zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 nicht zulässig.</p>
144.3	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängig davon, dass sich der Hamburger Senat auf das nur in Hamburg (!) gültige Evokationsrecht aus der NS-Zeit berufen hat, und dieses unkontrolliert und damit unverhältnismäßig für fast jedes Bürgerbegehren per heute anwendet, muss das Projekt allein aus diesem Grund per sofort gestoppt werden. Wir Bürger werden und sind de facto entmündigt 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage zum Evokationsrecht ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>
145	Am Soreen, Hamburg, 19.08.2018	
145.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht nur die Städte Berlin, München und Essen haben jüngst erkannt, dass zu viele grüne Flächen in und um die Städte versiegelt werden. Dadurch werden die Städte bei Hitze nachweislich zusätzlich aufgeheizt und die Frischluftachsen für die Abkühlung fehlen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur klimatischen Bedeutung des Plangebietes siehe Abwägung zu 3.1 und 8.9.</p>
146	Rehwinkel, Hamburg, 19.08.2018	
146.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die zunehmende Verkehrsbelastung für Rahlstedt wird öffentlich herunterge- 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verkehrsleistung wird nicht heruntergespielt, sondern auf Grundlage des</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	spielt.	Verkehrsgutachtens realistisch eingeordnet. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe im Übrigen Abwägungen zu 1.11, 3.8 und 5.4.
147	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
147.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Der zu erwartende zusätzliche Verkehr wird die Rahlstedter sehr belasten. Das Verkehrsgutachten ist völlig überaltert, da in der Zwischenzeit diverse Wohnungs-Neubauten in Rahlstedt errichtet wurden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zusätzlicher Wohnungsbau in Rahlstedt in Folge der Innenentwicklung ist nicht im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 zu betrachten. Bei Wohnungsbau aufgrund neuer Bebauungspläne werden hierfür eigene Gutachten beauftragt.</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe im Übrigen Abwägungen zu 1.11, 3.8 und 5.4.</p>
148	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
148.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> ich kann nicht verstehen, dass wirtschaftspolitische Interessen immer Vorrang vor den Umweltinteressen haben. <p>Das wichtigste Gut für uns Menschen ist eine intakte Natur, denn um gesund leben zu können, benötigen wir frische Luft zum Atmen, sauberes Wasser zum Trinken, gesunde Böden, die uns ernähren.</p> <p>Wälder und Wiesen sollten daher nicht mehr vernichtet werden.</p> <p>Daher ist das Gebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 131 für uns und unser Stadtklima unbedingt als Landschaftsschutzgebiet zu erhalten.</p> <p>Leere Gewerbeflächen gibt es zum Beispiel im Barkoppelweg, die könnten ja saniert werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Standort des Gewerbegebietes wurde in einem interkommunalen Gutachten, unter Beachtung aller möglichen Alternativen im Hamburger Osten, als gut geeignet ermittelt. Dabei wurden nicht nur wirtschaftliche, sondern auch landschaftliche und naturschutzfachliche Kriterien beachtet. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes wird in der Gesamtbetrachtung von der zuständigen Behörde als gerechtfertigt angesehen.</p> <p>Zum Klimaschutz siehe Abwägung zu 3.1</p> <p>Zum Standort des Gewerbegebietes und zum Landschaftsschutz siehe Abwägungen zu 0.1.1 und 1.2</p> <p>Durch die verschiedenen Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auch auf den Bauflächen, werden etwaige Beeinträchtigungen weitestgehend gemindert bzw. vermieden.</p> <p>Zum Gewerbegebiet am Bargkoppelweg siehe Abwägung zu 25.2</p>
149	Parchimer Straße, Hamburg 20.08.2018	
149.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Lebensqualität im Stadtteil Rahlstedt wird kontinuierlich gemindert. Es sind in den letzten Jahren viele neue Wohnsiedlungen entstanden, z. B. in Großlohe. Ein weiteres größeres Projekt entsteht z. Z. an der Sieker Landstraße. Die Sieker Landstraße und die Rahlstedter Straße sind bereits jetzt regelmäßig durch Autoverkehr überlastet. Wenn der „Viktoriapark“ kommt, wird sich diese Situation weiter verschlimmern. Lebensqualität vieler Menschen wird geopfert zugunsten der Investoreninteressen einzelner. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Inwieweit der Stadtteil Rahlstedt durch Wohnungsbauprojekte an Attraktivität und Lebensqualität verliert, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägungen zu 1.11, 3.8 und 5.4</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3</p> <p>Zu Großlohe siehe Abwägung zu 3.3</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
150	Höhnerkamp, Hamburg, 18.08.2018	
150.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung ist eine weitere Belastung für den sozial schwachen Stadtteil Großlohe, die Straßen dort sind ÜBERHAUPT nicht für mehr Verkehr geeignet, außer natürlich mit weiterer Vernichtung von Bäumen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägungen zu 1.11, 3.8 und 5.4</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3</p> <p>Zu Großlohe siehe Abwägung zu 3.3</p> <p>Zum Baumverlust siehe 139.1</p>
150.2	<p>Bei bisherigen Projekten, wie z.B.: dem Merkurpark wurde die nötige Einhaltung z.B. Wiederaufforstung nicht eingehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Defizite der Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 sind nicht Gegenstand des Verfahrens.</p>
151	Sorenkoppel, Hamburg, 18.08.2018	
151.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bereiche für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen. Die verwaltungsrechtlich verbindlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans werden einmal mehr ignoriert und aufgrund von Investoreninteressen verworfen. Mit welchen Begründungen weisen Politiker bzw. Behörden vom Vertrag ab? 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan siehe Abwägung zu 0.2.1 und 6.4.</p>
151.2	<ul style="list-style-type: none"> Der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren bereits verschiedene Entscheidungsprozesse vorgelagert, welche eine abwägungsoffene Beteiligung der Bevölkerung ins Leere laufen lassen. Mein Eindruck: Die Bevölkerung soll ausgetrickst werden. Dazu trägt auch bei, dass die bis 20.08. laufende Frist zum größten Teil auf den Zeitraum der Hamburger Sommerferien gelegt wurde. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Bürgerbeteiligung siehe Abwägung zu 14.4.</p> <p>Zur Behauptung von vorgelagerten Entscheidungsprozessen siehe Abwägung zu 6.9.</p> <p>Zur öffentlichen Auslegung siehe Abwägung zu 1.1.</p>
151.3	<ul style="list-style-type: none"> Fläche 1338: Diese Fläche ist komplett unter Naturschutz zu stellen, denn hier hat sich natürliche Entwicklung durchgesetzt. Dazu gehört hier keinerlei „Erschließung / Entwicklung“ zu planen, sondern Natur Natur sein zu lassen, den natürlichen Entwicklungen uneingeschränkt Raum zu geben. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das Flurstück 1338 wird zurzeit eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die ggf. zu Sanierungsarbeiten führen. Das Flurstück 1338 unterliegt davon abgesehen aufgrund der bisherigen sukzessiven Vegetationsentwicklung bereits zu großen Teilen dem gesetzlichen Biotopschutz (vgl. Plan <i>Bestand Biotoptypen</i> des Grünordnerischen Fachbeitrags). Mit der Festsetzung des Flurstücks im B-Plan als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind hier keinerlei Erschließungen/bauliche Entwicklungen möglich.</p>
151.4	<ul style="list-style-type: none"> Fläche 1337: Die Anlage von „Uferrandstreifen“ ist vorgesehen - wozu? Dort ist bereits eine natürliche Entwicklung im Gange. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Uferrandstreifen auf Flurstück 1337 soll die naturnahe Entwicklung des Fließgewässers <i>Stellau</i> ermöglichen, es sollen sich die Übergangsbereiche von Wasser zu Land spezifisch entwickeln.</p>
151.5	<ul style="list-style-type: none"> Fläche 134 (nordwestlich Stapelfelder Graben): ist komplett unter Naturschutz zu stellen, mindestens jedoch soweit nach Norden auszudehnen wie bei Fläche 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	1337.	Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche C orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen des B-Plans 105, der für das ganze Flurstück 134 eine extensive Grünlandnutzung vorsah. Die Abgrenzung zwischen Extensivnutzung und Eigenentwicklung wurde dann aber an die bestehenden Biotopstrukturen angepasst, d.h. der vorhandene Graben am Rand der halbruderalen Gras- und Staudenflur wurde als Grenze zwischen den Entwicklungszielen genutzt.
151.6	<ul style="list-style-type: none"> Die südlich des Weges Bachstücken an der Grenze nach Stapelfeld vorgesehene Oberflächenentwässerung: → entwässert wohin? → wie werden dort Mineralölprodukte (und andere für die Gewässer Stapelfelder Graben / Stellau / Wandse giftige Stoffe) aus dem Oberflächenwasser des Gewerbegebietes und der Verkehrsflächen gesammelt und entsorgt? Dies hat nachweislich nach höchstem technischem Standard zu erfolgen! 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie im Oberflächenentwässerungskonzept beschrieben, wird südlich Bachstücken im Rückhalteraum RRR6 das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aufgestaut, zurückgehalten und immer gedrosselt (bis zu einem 30-jährlich wiederkehrenden Regenereignis) an das Gewässer Stapelfelder Graben abgegeben.</p> <p>Die Notwendigkeit für eine Behandlung von Regenwasser wird nach den gültigen Regelwerten berechnet und nachgewiesen. Das Verschlechterungsverbot wurde beachtet. Die WRRL wird in den weiteren Planungsverfahren weiterhin berücksichtigt.</p> <p>Die Auflagen zur technischen Ausführung der Oberflächenentwässerung können nicht auf Grundlage des Baugesetzbuches im Bebauungsplanverfahren erfolgen, sondern sind aufgrund des Wasserrechts in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.</p>
151.7	<ul style="list-style-type: none"> Betr. Belastung der Böden durch umweltgefährdende Stoffe: Welche Ergebnisse brachten die Probebohrungen in Fläche 1338? Welche Konsequenzen sollen gezogen werden? 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden in die Begründung zum Bebauungsplan soweit sie vorliegen aufgenommen.</p> <p>Zu Altlasten siehe Abwägung zu 24.2.</p>
151.8	<ul style="list-style-type: none"> Nach den Erfahrungen willkürlicher Übergriffe und Veränderungen bei anderen Maßnahmen ist nicht klar, wie die Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes 131 effizient überprüft werden wird. Von wem? Wann? Ich fordere die Veröffentlichung der jeweiligen Ergebnisse. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Vorgaben zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen einschließlich Erschließung und Naturschutz-Maßnahmen und deren Kontrolle sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Dieser sieht bei Nichtdurchführung der vereinbarten Maßnahmen Vertragsstrafen vor. Der städtebauliche Vertrag wird im Transparenzportal der Freien und Hansestadt Hamburg veröffentlicht.</p> <p>Über die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird dem Planungsausschuss in öffentlicher Sitzung berichtet.</p>
151.9	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrsachsen in Rahlstedt sind bereits zeitweise völlig überlastet und werden vollends überfordert sein vom zusätzlichen Berufs- und Gewerbeverkehr. Die volkswirtschaftlichen Nachteile und die klimaschädlichen Folgen liegen auf der Hand. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägungen zu 3.8.</p>
151.10	<ul style="list-style-type: none"> Die überplanten Flächen sind Teil der Frischluft- und Kaltluftschneise, enorm wichtig für die Menschen und die Volksgesundheit in Rahlstedt, ganz Wandsbek bis in die Innenstadt hinein. Die Bebauung mit bis zu 20 m hohen Gewerbebauten (entspricht 7 – 8 geschossig) würde die Luftzufuhr erheblich verringern. - 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Klimaschutz siehe Abwägung zu 3.1 und 4.3.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Dies wäre ein erheblicher Nachteil für die Gesundheit der Hamburger Bevölkerung! Besonders bedrohlich wäre dies für die große Zahl der Asthmatiker und Bronchialerkrankten, sowie für viele Allergiker und Neurodermitiker (höhere Staubbelastung u.a.).</p> <ul style="list-style-type: none"> Die landwirtschaftlichen Flächen, die überbaut werden sollen, sind wichtige Kaltluft-Entstehungsgebiete - und würden wegfallen. 	
152	Sorenkoppel, Hamburg, 18.08.2018	
	Wie Nr. 151, 17.08.2018	Siehe Abwägung zu 151.
153	Hohwachter Weg, Hamburg, 18.08.2018	
153.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Als Anwohnerin unweit des geplanten Gebietes ginge mir und meiner Familie durch die Bebauung von Naturraum ein erheblicher Teil Erholungsgebiet und damit Lebensqualität in Hamburg verloren. Die ohnehin hohe Lärmbelastung durch Straßenverkehr würde weiter steigen. Die Luftverschmutzung würde insgesamt zunehmen. Dies kann nicht Ihr Anliegen sein. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Erholungsfunktion siehe Abwägung 0.2.3</p> <p>Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung zu 1.11, 3.8 und 5.4.</p> <p>Zur Luftverschmutzung siehe Abwägung zu 28.30.</p>
154	Am Soreen, Hamburg, 17.08.2018	
154.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das geplante Gewerbegebiet wird als Investition in die Zukunft verkauft, denn die bereits bestehenden sind nicht einmal ausreichend genutzt. Das geplante Gewerbegebiet ist Vernichtung von Zukunft durch Versiegelung und unwiederbringliche Zerstörung von natürlichem Lebensraum. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 1.2.</p>
155	Bachstückenweg, Hamburg, 17.08.2018	
155.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Meine Kinder sind hier aufgewachsen, sie konnten noch die einheimischen Vogelarten unterscheiden. Sie wussten wo der Bussard brütet und wo man ein Mauswiesel beobachten konnte. Sie kannten Rehe, Füchse, Fasane, Hasen und Kaninchen aus der Feldmark. Dieses Glück werden die nachwachsenden Kinder bald nicht mehr haben und das macht mich traurig. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Erholungsfunktion siehe Abwägung 0.2.3.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt auf erheblichen Flächen im Plangebiet Ausgleichsflächen fest. Auf diesen Flächen werden auch weiterhin vielfältige Naturbeobachtungen möglich sein.</p> <p>Die allgemein politische Aussage hat keine Bebauungsplanrelevanz.</p>
156	Bürger 90, Meiendorfer Straße, Hamburg, 19.08.2018	
156.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die zugrunde gelegten Verkehrszahlen sind nachweislich veraltet und bei steigender Bevölkerungstendenz in einem der am dichtesten besiedelten Bezirke wird es zu nicht mehr tragbaren Lärm- und Feinstaubbelastung kommen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in verkehrstechnischen Untersuchungen genannten Verkehrszahlen bzw. die Ermittlung der Prognoseverkehrsbelastung erfolgte auf der Basis der Verkehrszählung vom 28.04.2015 und vom 03.11.2016. Weitere Daten, auch ältere Daten wurden nur zur Überprüfung der Plausibilität der ermittelten Werte herangezogen. Die Ermittlung der Werte der Prognoseverkehrsbelastung ist mit den Fachbehörden abgestimmt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		Der Prognosehorizont ist 2025/2030. Die Zahlen aus dem Jahr 2015/2016 sind für eine langfristige Betrachtung vollkommen ausreichend. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung zu 1.11, 3.8 und 5.4. Zur Luftbelastung siehe Abwägung zu 28.30.
156.2	<ul style="list-style-type: none"> Die klimatische Entwicklung mit Hinblick auf den diesjährigen Sommer, dem Ernte- und Tierfutterausfall lässt keinen weiteren Verlust von Grün- und Ackerflächen in Hamburg zu. Die deutschlandweite Versiegelung von 30ha pro Tag ist katastrophal und prozentual in Hamburg bereits grenzwertig. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ursachen für den globalen Klimawandel und die zu befürchtenden Folgen sind nicht in der Bauleitplanung zu finden. Zum Klimaschutz siehe Abwägung zu 3.1 und 4.3.
156.3	<ul style="list-style-type: none"> In dem ausgelegten Planungsentwurf gibt es weder einen Zeit- noch einen Finanzplan. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Derartige Zeit- und Finanzpläne sind nicht Gegenstand eines (Angebots-) Bebauungsplans.
156.4	<ul style="list-style-type: none"> Insbesondere wird der Verlust der Grün- und Ackerflächen nicht realistisch bewertet und auch nicht im Verhältnis zu den ungeprüften Ausgleichsflächen irgendwo in Niedersachsen oder Schleswig-Holstein. Nach aktuellen Berechnungen entspricht die Fläche wertmäßig ca. 600 Mio. EUR. 	Die Aussage und Summe ist nicht nachvollziehbar.
156.5	<ul style="list-style-type: none"> Es gibt keinen Nachweis, dass ein weiteres Gewerbegebiet dieser Größenordnung gebraucht wird und es müssen aus ökologisch/ökonomischen Gründen erst die leerstehenden Gewerbeflächen/Gebäude in z.B., Billbrook, Rahlstedt, Hafengebiet genutzt werden. Aus naturschutzrechtlichen Gründen, der Logik der Infrastruktur folgend und der Vorgabe für die Feinstaubbelastung im Stadtgebiet gehören Gewerbegebiete an die Autobahn und nicht in Landschaftsschutzgebiete. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Zielen des Bebauungsplans und dem Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 0.1.1 und 1.2.
157 158	Bürger 91, Meiendorfer Straße, Hamburg, 19.08.2018 Bürger 92, Meiendorfer Straße, Hamburg, 19.08.2018	
	Wie Nr. 156, 17.08.2018	siehe Abwägung zu 156
159	Hummelsbüttler Dorfstraße, Hamburg, 20.08.2018	
159.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> In Hummelsbüttel haben Sie schon mit dem Trick „Paragraph 246, Wohnungen für Flüchtlinge“ LSG zerstört, der 2ten Bauabschnitt im Rehagen, also 180 Wohnungen sind gar nicht für Flüchtlinge. 	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aussage betrifft nicht den Bebauungsplan Rahlstedt 131.
159.2	Uns Bürgern reicht es mit dem Grünflächenfraß in ganz Hamburg. Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, Grünflächen und Landschaftsachsen frei von Bebauung zu halten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Rolle des Koalitionsvertrags siehe Abwägung zu 4.4.
159.3	Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte.	Der Anreger ist im Rahmen der Zwischennachricht auch über das weitere Verfahren informiert worden.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
160	Sorenkoppel, Hamburg, 19.08.2018	
160.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Flächen sind wichtiger als Gewerbegebiete, zumal im Merkurpark u.a. Gewerbegebieten viele Flächen noch ungenutzt sind. 	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Plangebiet wird auch eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zur Notwendigkeit der Gewerbeflächen siehe Abwägung zu 0.1.1 und 1.2.
160.2	<ul style="list-style-type: none"> Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird die problematische Rahlstedter Verkehrssituation noch weiter verschlechtern. 	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Verkehr siehe Abwägung zu 1.11 und 3.8
161	Prehnsweg, Hamburg, 20.08.2018	
161.2	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Durch das geplante Gewerbegebiet erhöht sich der Verkehr in den hauptsächlich genutzten Straßen noch einmal. Die Stapelfelder - und die Sieker Landstraße sind schon heute zu den Hauptverkehrszeiten überlastet. Schon kleine Störungen, wie ein langsames Straßenreinigungsfahrzeug, stehende Auslieferungsfahrzeuge usw. führen sofort zu erheblichen Rückstaus, die die Überlastung der erwähnten Straßen aufzeigen und zu weiteren Belastungen durch Schleichverkehre (Großlohe Ring) führen. Auch lassen sich sehr genau witterungsbedingte Störungen aufzeigen. Sobald die Witterung kälter wird oder stärkerer Regen einsetzt erhöht sich der Verkehrsdruck noch einmal, sodass es alleine im morgendlichen Berufsverkehr zu regelmäßigen Rückstaus, z.B. von der Kreuzung Sieker Landstraße/ Stapelfelder Straße bis hinunter zum Stapelfelder Stieg kommt. Auch die zu erwartende zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm und Fahrzeugemissionen sind der Gesundheit der Anwohner abträglich. 	Die Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zum Verkehrsaufkommen und möglichen Ausbaubedarken siehe auch Abwägung zu 1.11 und 3.8
162	Rehwinkel, Hamburg, 19.08.2018	
162.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Die zunehmende Verkehrsbelastung für Rahlstedt wird öffentlich heruntergespielt. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Zum Vorwurf des Herunterspielens der Belastung siehe Abwägung zu 146.1. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung zu 1.11, 3.8 und 5.4.
163	Onlinestellungnahme, 16.08.2018	
163.1	Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n: <ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen des Vorhabens sollen 12 Hektar bestehender Ausgleichsflächen der angrenzenden Bebauung aus dem Jahr 1995 (Rahlstedt 105) überplant werden. Ich halte dies vor dem Hintergrund ohnehin begrenzter Ausgleichsfläche auf Hamburger Stadtgebiet nicht für tragbar. Wie kann es sein, dass bestehende Ausgleichsflächen einfach überplant werden? Da beißt sich doch die Katze in den Schwanz. 	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Überplanung der Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 1.9.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
163.2	<ul style="list-style-type: none"> Die kühlende Frischluftfunktion für die Stadt geht verloren / leidet massiv. Durch den zunehmenden Verkehr wird die Luft noch schlechter → Bitte bedenken Sie im Zuge der diesjährigen Ozonspitzenwerte, wie sich die Situation mit der Entstehung des Gewerbegebietes weiter zuspitzen würde. Die kühlende Frischluftfunktion für die Stadt geht verloren / leidet massiv. Durch den zunehmenden Verkehr wird die Luft noch schlechter → Bitte bedenken Sie im Zuge der diesjährigen Ozonspitzenwerte, wie sich die Situation mit der Entstehung des Gewerbegebiets weiter zuspitzen würde. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur klimatischen Bedeutung siehe Abwägung zu 3.1 und 4.3.</p>
164	Eutiner Straße, Hamburg, 20.08.2018	
164.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird keine Schaffung von neuen Arbeitsplätzen geben. Lediglich eine Umsiedelung von Betrieben ist angedacht, sodass die benötigten Arbeitnehmer mitgebracht werden. 	<p>Die Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Auch bereits bestehende Betriebe, die sich ansiedeln, tun dies, weil sie an dem alten Standort keine Expansionsmöglichkeiten sehen. Diese Expansion ist in der Regel auch mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden.</p>
164.2	<ul style="list-style-type: none"> Der Wohnungsbau schreitet in Rahlstedt in den letzten Jahren immer weiter voran. Somit ist auch ein Anstieg der Einwohnerzahl in Rahlstedt zu verzeichnen. Dem steht aktuell eine immer geringer werdende Grünfläche zur Erholung gegenüber. Dies ist nicht vertretbar. Ganz im Gegenteil sollten hier Flächen renaturiert werden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wohnungsbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 131.</p>
164.3	<ul style="list-style-type: none"> Ein Großteil der Flächen des Bebauungsplans 131 dienen bereits als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet "Merkurpark". Neu angebotene Ausgleichsflächen sind für die Anwohner viel zu weit entfernt. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umweltprüfung des Bebauungsplans unterscheidet sehr deutlich den Bedarf des naturschutzfachlichen Ausgleichs von dem der Naherholung. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen dienen nicht der Erholung.</p> <p>Zu den Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 1.9 und 0.1.7.</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen dienen vorrangig der Natur(entwicklung) und nicht den Anwohnern.</p>
164.4	<ul style="list-style-type: none"> Das Verkehrsgutachten bildet nicht die aktuelle Situation ab, da es auf stark veralteten Daten basiert. Aktuell ist das Straßennetz in Rahlstedt bereits stark überlastet. Für einen weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens sind keine Straßenlösungen vorhanden bzw. möglich. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Alter der Verkehrsdaten siehe Abwägung zu 156.1.</p> <p>Zum Verkehr siehe Abwägung zu 1.11 und 3.8.</p>
164.5	<ul style="list-style-type: none"> Die Anwohner in Rahlstedt wurden nicht ausreichend über die Veränderungen der Bebauung in Kenntnis gesetzt. Lediglich in Großlohe gab es Informationen für die Bürger. Das Gebiet wird aber von vielen Bewohnern Rahlstedts (ca. 80.000 Einwohner) genutzt. Folglich muss auch in Gesamt-Rahlstedt informiert werden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Bürgerbeteiligung siehe Abwägung zu 144.</p>
164.6	<ul style="list-style-type: none"> Es besteht in Hamburg kein Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Es gibt bereits ausreichend Leerstände bei Gewerbeflächen. Diese sollte die Stadt erstmal nutzen lassen. Z. B. Bargkoppelstieg. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Gewerbeflächenbedarf siehe Abwägung zu 0.1.1 und 1.2.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
164.7	<ul style="list-style-type: none"> Das geplante Gewerbegebiet Viktoriapark hat keine Zufahrtsmöglichkeit auf Hamburger Stadtgebiet. Die einzige Zufahrtsmöglichkeit befindet sich in Schleswig-Holstein. Diese Fläche ist in Privatbesitz und kann nicht genutzt werden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die B-Plan Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur öffentlichen Erschließung des Gewerbegebiets geschaffen. Mit der vorliegenden Erschließungsplanung wird diese umgesetzt.</p>
165	Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
165.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es werden Ausgleichsflächen früherer Baumaßnahmen verwendet. Das ist weder gut für den Menschen noch die Natur! 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Überplanung der Ausgleichsflächen siehe Abwägung zu 1.9 und 0.1.7.</p>
166	Onlinestellungnahme, 19.08.2018	
166.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fast das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Die Aufhebung des Schutzstatus ist nicht gerechtfertigt, die Suche nach flächensparenden Alternativen unzureichend. Mal wieder werden wertvolle Grünflächen an Investoren verscherbelt. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum Standort und der Notwendigkeit des Gewerbegebietes siehe Abwägung zu 0.1.1, 1.2 und 30.1.</p> <p>Zum Landschaftsschutz siehe Abwägungen zu 0.1.1 und 4.2.</p>
166.2	<ul style="list-style-type: none"> In Hamburg existieren bereits diverse Gewerbegebiete. Teilweise herrscht Büroleerstand. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum ein neues Gewerbegebiet benötigt wird. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Notwendigkeit des Gewerbegebiets siehe Abwägung zu 0.1.1 und 1.2.</p>
167	Wiesenredder, Hamburg, 19.08.2018	
167.1	<p>die Planungen zu Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16 sehen die Zerstörung von über 35 Hektar wertvollen Naturraums vor. Ich lehne die Planungen grundsätzlich ab und möchte im Folgenden auf weitere wesentliche Gründe eingehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe Abwägung zu 31.1.</p>
167.2	<p>Grüne Fuge / Folgenutzungen / Strommasten / Verdacht auf Bodenverunreinigungen/ Gefährdungen der Gesundheit der Menschen incl. Elektrosmog</p> <p>Im Bereich der avisierten „Grünen Fuge“ sind gegenwärtig, auch insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Prozesses „Große Heide“, vielfältige neue und sensible Nutzungen des Untergrundes und der Fläche insgesamt durch den Menschen vorgesehen.</p> <p>Seitens der Grünen Wandsbek, Herrn [...], wurde nach außen kommuniziert, dort ergänzend ein neu herzustellendes „Biotop“ zu errichten. (Kommt dieses in diesem Bereich - und wenn Ja Wo/Wie etc.). Entsprechendes kann den gegenwärtigen Unterlagen der öffentlichen Auslegung R131 nicht entnommen werden.</p> <p>Außerdem eine „Gärtneiersatzfläche“, die Einrichtung von „Erdbeerfeldern“ oder einem anderweitigem dem Menschen gegenüber später offenen „Nutzpflanzenanbau“, sowie der vorgesehenen Nutzung des Gesamtbereiches der Grünen Fuge als „Kinderspiel-, Freizeit und Erholungsfläche“.</p> <p>Neben den bereits von mir im Planungsausschuss angeführten Gefährdungen infol-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Untersuchungen im Rahmen des Projekts „Bodenbelastung im Umfeld von Strommasten“ ergaben, dass es im unmittelbaren Umfeld von älteren Strommasten (Baujahr bis Mitte der 1970er Jahre) zu Schadstoffanreicherungen gekommen sein kann. Grund sind die damals üblichen Schutzanstriche mit Bleimennige, welche Blei und Zink enthielten, die durch Korrosionsprozesse und die über die Jahre erfolgten Schutzanstriche in den Boden eingetragen wurden. Nachrangig kamen erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) durch sog. ‚Schwarzanzstiche‘ - Schutzanstriche an den Mastfundamenten - vor.</p> <p>Das Projekt hat für Hamburg gezeigt, dass Verunreinigungen nicht flächenhaft auftreten. Die von den Masten betroffenen Bodenbereiche wiesen vorwiegend Gehalte auf, welche für Böden größerer Städte üblich sind. Für weitere Untersuchungen im Rahmen der B-Planfestsetzung besteht keine Veranlassung. Aus Sicht des Bodenschutzes stehen Strommasten der geplanten Nutzung</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>ge der dort auf gesamter Länge verlaufenden 380 KV Hochspannungsleitungen und der dadurch bestehenden Belastung der menschlichen Gesundheit durch elektromagnetische Strahlungen, habe ich auf eine weitere Gefährdung durch bisher im Plangebiet noch nicht untersuchte aber wissenschaftlich hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung des Bodens durch die bestehenden Strommasten-Standorte hingewiesen!</p> <p>In der Vergangenheit hat sich eine Arbeitsgemeinschaft der Länder damals aufgrund der erkannten konkreten Gefährdungen durch Strommasten-Standorte verständigt, mit einem einheitlichen Vorgehen diese Problemlage zu recherchieren, und bei den festgestellten Masten eigene Bodenuntersuchungen und Bewertungen vorzunehmen (s. Internet LABO Empfehlungen Bodenbelastungen unter Strommasten, u.a. Erfahrungen Hessen Bericht 2012) https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/annual/aa2012_web.pdf</p> <p>Soweit gegenwärtig zu recherchieren und auch Dokumenten der Parlamentsdatenbank Hamburg zu entnehmen, hat dies in der Vergangenheit auch Hamburg nach einer kleinen Recherche bei einer begrenzten Anzahl möglicherweise in Frage kommender Masten mit Verdacht auf Schadstoffe im Boden stattgefunden. Hier ist wichtig, dass wohl damals lediglich Standorte ausgewählt wurden, die bereits zum damaligen Zeitpunkt darunter / im Umfeld eine sensible Nutzung durch den Menschen aufzeigten.</p> <p>In Verbindung mit den avisierten Neu-Nutzungen im Bereich R131 ist es zwingend erforderlich, die Strommasten-Standorte im Bereich der Grünen Fuge und das von möglichen Bodenbelastungen zusätzlich verunreinigte Umfeld durch aktuelle und dafür geeignete Bodenuntersuchungen zu überprüfen.</p> <p>Gefunden zu den alten HH-Untersuchungen habe ich hierzu etwas aus dem Sitzungsdienst 2009 Altona, in der die Umweltbehörde etwas ausführlicher berichtete, s. Anlagen. In diesem Bericht wird deutlich, dass bereits bei wenigen untersuchten Standorten relevante Bodenverunreinigungen insbesondere durch Schwermetalle nachzuweisen waren. https://sitzungsdienst-altona.hamburg.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=3157</p> <p>Zudem stellte die Umweltbehörde damals in Aussicht: „In einem weiteren Untersuchungsschritt werden Masten-Standorte in Kleingartenanlagen – auch im Bezirksamtsbereich Altona - überprüft. Hierbei wird auch der Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“ zu bewerten sein.“ Hierzu hatte ehemals selbst die SPD eine Nachfrage gehabt, s. Drs. Antwort aus 2009 / Anlage. http://www.buergerschaft-hh.de/ParlDok/dokument/25572/bodenbelastungen-im-umfeld-von-strommasten-ii-.pdf</p> <p>Wie die Ergebnisse und Bewertungen von damals nunmehr für den Planungsraum zu bewerten sind, konnte meinerseits nicht ermittelt werden.</p> <p>Als Folge nachgewiesener Bodenverunreinigungen hat zumindest Bayern noch in 2012 bei Nachweis relevanter Belastungen Handlungsempfehlungen formuliert, d.h. auch erforderliche Bodensanierungen mit geeigneten Mittel vorzunehmen.</p> <p>Allen Planunterlagen zu R131 kann eine Befassung einer möglichen Gefährdung der insgesamt großen und für den Ausgleich aus der Gewerbegebietserschließung be-</p>	<p>nicht entgegen. Eine Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Zur Erholungsfunktion der Landschaft siehe Abwägung zu 0.2.3.</p> <p>Die Erholungsfunktion der Landschaft wird für die Wohngebiete der Nachbarschaft durch verschiedene Maßnahmen im Plangebiet und im Umfeld des Landschaftsraumes Große Heide attraktiv gestaltet und gestärkt. So werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nähe der Siedlung Großlohe erschlossen und parkartig gestaltet. Dabei entstehen Wiesen, Grillplätze und Hundeausläuflächen, wie auch ein Feuchtbiotop. Das landwirtschaftliche Wegesystem wird um einen Reitweg ergänzt und für Spaziergänger verbessert. Die landwirtschaftliche Kulturlandschaft im nahen Umfeld bleibt erlebbar. Die Entwurfsplanungen für die Grünflächen und Ausgleichsflächen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die zukünftigen Nutzungen, die nicht mit einem dauernden Aufenthalt unter Hochspannungsleitungen verbunden sind, sind nach allen technischen Richtlinien ohne Gesundheitsgefahren mit der Hochspannungsleitung kompatibel</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>deutenden Grünen Fuge nicht entnommen werden. Eine vorsorgliche Kennzeichnung auf Bodenbelastungen, wie im Fall der Altablagerungen erfolgt, kann der Planzeichnung nicht entnommen werden.</p> <p>Entsprechend geeignete Untersuchungen sind zwingend nachzuholen und bei Nachweis relevanter Bodenverunreinigungen die zur Sanierung erforderlichen Mittel sowie die für eine Bodensanierung erforderlichen Maßnahmen noch innerhalb des Weiteren bauleitplanerischen Verfahrens zu sichern. M.E. sind bei Bedarf dann weitere Regelungen im avisierten städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger / Investor für eine Flächenaufbereitung soweit Erforderlich zu regeln.</p> <p>Ohne Untersuchungen der hier dargelegten Gefährdungen halte ich die Prüfung innerhalb des Umweltberichtes zum B-Plan R 131 für nicht abgeschlossen. Bei weiterem Planungsprozess ohne Berücksichtigung der o.a. Aspekte ist m.E. von einem groben Planungs- und Abwägungsfehler auszugehen.</p> <p>Ich bitte den Bezirk, die Planungen mit Blick auf die genannten Gründe fallen zu lassen. Bitte informieren Sie mich über weitere Schritte.</p>	
168	Alte Landstraße, Hamburg, 16.08.2018	
168.1	<p>gegen den Bebauungsplan Rahlstedt 131 erheben wir Einwände.</p> <p>Bei der Durchsicht der ausgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass es sich bei den Grundstücken nördlich des Plangebietes um die Grundstücke Alte Landstraße 1-13a in Stapelfeld handelt und nicht wie des Öfteren erwähnt als Grundstücke Sieker Landstraße 1-13.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung wird der Straßenname redaktionell angepasst.</p>
168.2	<p>Die Interessen und Rechte der Anwohner an der Alten Landstraße [...] werden im Entwurf des Bebauungsplanes in unzulässiger Weise nicht berücksichtigt. Als Bewohner des Hauses Alte Landstraße [...] sind wir besonders von den Lärm-, Licht- und sonstigen Immissionen betroffen, da sich die geplante Anbindung der Planstraße A an die L222 direkt gegenüber unseres Hauses und unserer Einfahrt befindet. In der Verordnung und der Begründung zum Bebauungsplan werden keine verbindlichen Maßnahmen zum Schutz der Anwohner Alte Landstraße [...] festgelegt, obwohl diese durch das Planverfahren am stärksten betroffen sind.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes 131 stimmt außerdem nicht mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 16 der Gemeinde Stapelfeld auf Schleswig-Holsteiner Seite überein bzw. ist er nicht aufeinander abgestimmt. Dort wurde bis zur Landesgrenze auf Schleswig-Holsteiner Seite eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Eine Festsetzung, dass diese Lärmschutzwand auf Hamburger Gebiet fortgesetzt wird, fehlt in dem Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131.</p> <p>Insbesondere erheben wir die folgenden Einwände:</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu Sicherung der Lärmschutzwand und zur Abstimmung mit dem Bebauungsplans Stapelfeld 16 siehe Abwägung zu 11.2 und 29.2.</p>
168.3	<p>1. Lärmschutz:</p> <p>Wie das Schallgutachten bestätigt, sind unser Grundstück und Wohngebäude bereits im Bestand einer sehr hohen Lärmbelastung ausgesetzt, welche durch die geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet direkt gegenüber von unserem Wohnhaus noch steigen würde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 27.02.2018 ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Alten Landstraße, um die hohen Belastungen über 70 dB(A) tags zu umgehen. Zudem werden die Beurteilungspegel deutlich unter die Belastungen in der Nullprognose gesenkt.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die Lärmbelastung würde laut dem Schallgutachten um weitere 3 dB(A) steigen und damit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung teilweise überschreiten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter den Punkten 4.2 und 5.8 lediglich darauf verwiesen, dass die Errichtung der Schallschutzwand über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung gesichert wird. Der bloße Verweis auf eine „vorgesehene“ Maßnahme mit dem Hinweis der Absicherung über einen bisher nicht existenten Vertrag stellt in keiner Weise eine ausreichende Berücksichtigung unserer Interessen und Rechte dar.</p>	<p>Aufgrund der verbleibenden Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV sind die Innenraumpegel durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Fassade auf ein für die Bewohner unbedenkliches Maß gemäß Tabelle 1 der 24. BImSchV herabzusetzen.</p> <p>Zu Sicherung der Lärmschutzwand siehe Abwägung zu 11.2 und 29.2.</p>
168.4	<p>2. Lichtimmissionen:</p> <p>Neben den Lärmimmissionen führt die geplante Zufahrtsstraße gegenüber von unserem Grundstück auch zu Lichtimmissionen. Unter Punkt 4.2.1.2 der Begründung wird beschrieben, dass auf den Grundstücken nördlich der Sieker Landstraße Störwirkungen durch Fahrzeugbeleuchtungen möglich sind. Jedoch fehlt ein Lösungsansatz, wie wir vor diesen Immissionen geschützt werden sollen. Aus unserer Sicht wäre die oben genannte durchgängige Lärmschutzwand, bei einer entsprechenden Gestaltung, ein geeignetes Mittel um auch die Blendwirkungen durch Fahrzeuge zu minimieren. In den Unterlagen wird in keiner Weise auf die Lichtimmissionen eingegangen, die durch Leuchtreklame, etc. an den Gebäuden gegenüber von unserem Grundstück bei uns entstehen können. Da hier bis zu 24 m hohe Gebäude möglich sind, ist dies aus unserer Sicht ein wesentlicher Aspekt, der nicht berücksichtigt wurde. Wie sollen unsere nach Süden ausgerichteten Schlafräume vor diesen Lichtimmissionen geschützt werden?</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Zu Lichtemissionen siehe Abwägung zu 28.33 und 29.5.</p>
168.5	<p>3. Erschließung:</p> <p>Unter Punkt 4.2 fehlt, die Betrachtung der untragbar beeinträchtigten Erschließungssituation der Grundstücke Alte Landstraße [...] (nördlich der Sieker Landstraße), welche durch die Planung des Knotenpunktes zur HAUPTERSCHLIEßUNG der Gewerbegebiete begründet ist.</p> <p>Die bisherigen Erschließungswege/Grundstücksausfahrten wären aufgrund des geplanten Knotenpunktes, wie er in den Planunterlagen dargestellt ist, nicht mehr nutzbar. Es ist daher unerlässlich eine gesonderte öffentliche Zufahrtsstraße, die direkt hinter der bereits angesprochenen Lärmschutzwand liegen sollte, zur Erschließung der Grundstücke festzuschreiben. Diese Regelung ist zwingend erforderlich um den Rechten der Anlieger Sorge zu tragen.</p> <p>Die Entwicklungs- und Erschließungsplanung des interkommunalen Gewerbegebietes bildet die Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 und geht mit diesen einher. Daher ist es für uns unverständlich, dass auch nach mehreren konstruktiven Gesprächen der betroffenen Anlieger mit den beteiligten Planern bisher kein ausgearbeiteter und mit den Betroffenen abgestimmter öffentlich-rechtlicher Vertrag existiert um diese notwendige Neugestaltung der Erschließungswege zu regeln.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bereits gefolgt.</p> <p>Zur Erschließungssituation der Bestandsgebäude siehe Abwägung zu 11.7. und 29.6.</p>
168.6	<p>4. Planungsalternativen:</p> <p>Unter Punkt 4.3.1 der Begründung werden Planungsalternativen beschrieben, auch in Bezug auf die Erschließung der Gewerbegebiete. Sämtliche beschriebenen Vari-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu den Planungsalternativen siehe Abwägung zu 11.11.</p>

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>anten wurden mit dem Verweis auf höhere Belastungen für die angrenzenden Wohnbebauungen verworfen. Wir und unsere Nachbarn an der Alten Landstraße, als am mit Abstand am stärksten Betroffene, werden dort mit keinem Wort erwähnt.</p> <p>Wie uns bekannt ist, wurden mehrfach bei Gesprächen mit der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG, mit Planern und Behörden eine Alternative vorgeschlagen, die eine Verschiebung der Zufahrt auf die L222 in östliche Richtung vorsieht, so dass die Erschließung nicht über die Planstraße A auf Hamburger Gebiet, sondern die Planstraße C auf Stapelfelder Gebiet erfolgt. Diese Variante würde für die Anwohner an der Alten Landstraße [...] zu deutlich geringeren Belastungen führen, ohne andere Anwohner zu belasten. Diese Planungsalternative wurde jedoch offensichtlich nie untersucht.</p> <p>Aus diesen Gründen ist die Abwägung der Planungsalternativen aus unserer Sicht unvollständig und fehlerhaft.</p>	
168.7	<p>Wie bereits oben erwähnt haben diverse Gespräche zwischen den Anwohnern und der Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG, Planern und Behörden stattgefunden. Es wurde gesprächsbereit gezeigt und versucht konstruktiv an Lösungsvorschlägen mitzuwirken. Jedoch blieben die Lösungsvorschläge, die uns präsentiert wurden, im vagen Bereich, verbindliche Regelungen fehlen gänzlich.</p> <p>Sollten unsere oben genannten Einwendungen keine Berücksichtigung finden und keine verbindlichen Regelungen zum Schutz unserer Grundstücke und Wohnhäuser getroffen werden, sehen wir uns gezwungen, die erforderlichen Schritte gegen den Bebauungsplan, gegebenenfalls auch auf dem Rechtsweg, einzuleiten.</p> <p>Zu konstruktiven Gesprächen, um eine Lösung unter Berücksichtigung unserer berechtigten Interessen zu finden, stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu 11.11 und 29.6</p>
169	Güstrower Weg, Hamburg, 17.08.2018	
169.1	<p>Wie Nr. 31, 17.08.2018 ergänzt um folgende Aussage/n:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung ist eine weitere Belastung für den sozial schwachen Stadtteil Großlohe, die Straßen dort sind ÜBERHAUPT nicht für mehr Verkehr geeignet, außer natürlich mit weiterer Vernichtung von Bäumen. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu Großlohe. siehe Abwägung 3.3. Zum Verkehr und zur Verkehrslärmbelastung siehe Abwägung 3.8 und 5.4. Zu Baumverlusten siehe Abwägung 139.1.</p>
169.2	<ul style="list-style-type: none"> Bei bisherigen Projekten, wie z.B.: dem Merkurpark wurde die nötige Einhaltung z.B. Wiederaufforstung nicht eingehalten. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Etwaige Defizite bei der Umsetzung der Ausgleichsverpflichtungen in anderen Bebauungsplänen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Abgesehen davon berichtet das Bezirksamt seit kurzem regelmäßig im Planungsausschuss zum Umsetzungsstand noch nicht abgeschlossener bezirklicher Ausgleichsmaßnahmen, zuletzt am 23.10.2018, vgl. Drs. 20-6518.</p>
170	Radekoppel, Hamburg, 17.08.2018	
	Wie Nr. 169, 17.08.2018	Siehe Abwägung zu 169.

	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
171 172	Onlinestellungnahme, 20.08.2018 Onlinestellungnahme, 20.08.2018	
	Wie Nr. 31, 17.08.2018	Siehe Abwägung zu 31.
173	Boizenburger Weg, Hamburg, 20.08.2018	
173.1	Ich fordere hiermit die sofortige Einstellung der weiteren Planung und somit auch Verwirklichung des Bauleitplans Rahlstedt 131 aus vornehmlich umwelt- u. naturschutzrechtl. – insbesondere aus artenschutzrechtl. u. klimaschutzrechtl. Gründen heraus. Auch soziale Aspekte spielen dabei eine Rolle. Das gesamte Projekt ist leider nicht nachhaltig!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Zielen und der Erforderlichkeit des Bebauungsplans siehe Abwägung zu 0.1.1 und 1.2.
174	Onlinestellungnahme, 23.08.2018	
	Wie Nr. 31, 17.08.2018	Siehe Abwägung zu 31.

Bahrenfelder Straße 201 B
 22765 Hamburg Ottensen

Fon 040 / 399 288 – 0
 Fax 040 / 399 288 – 28

info@ dittloff-paschburg.com
 www. dittloff-paschburg.com

Victoria Park Hamburg in Rahlstedt
Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek/Stapelfeld
 (Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131)

„Grüne Fuge“ und Private Grünflächen
im Victoria Park Hamburg
 Entwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Aufgabenstellung und Lage

Die sogenannte „Grüne Fuge“ befindet sich im Flurstück 1249, westlich des Merkur- und des geplanten Victoriaparks im Hamburger Stadtteil Rahlstedt. Die Privaten Grünflächen des geplanten Gewerbeparks liegen an seiner Süd- und Ostseite und nehmen die Gräben und Rückhaltecken der Oberflächenentwässerung sowie die Schau und Unterhaltungswege auf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 131 wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirksamt Wandsbek und dem Investor vereinbart, daß für die „Grüne Fuge“ und die Privaten Grünflächen des geplanten Victoria Parks Hamburg frühzeitig die Entwurfsplanung zur Abstimmung vorgelegt wird.

2. Nutzungskonzept

Der Entwurf integriert die Ergebnisse des „Strukturkonzeptes Grüne Fuge“ vom April 2016 (DPL Landschaftsarchitekten), des „Grünordnerischen Fachbeitrags“ zum B-Plan Rahlstedt 131 vom April 2018 (Landschaftsplanung Jacob) und des Konzeptplan „Grüne Fuge“, in dem die Ergebnisse des durchgeführten Workshops zusammengefasst sind.

Das Konzept sieht einen schwingenden Hauptweg, Breite 2,50 m, vor, der die Besucher durch verschiedene durch Baumgruppen geprägte Teilräume führt. In die Gehölzgruppen sind verschiedene Nutzungsangebote für Spiel und Aufenthalt platziert.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch einen schmalen Pfad am Gehölzrand auf der Ostseite. Der an der Westseite des Merkurparks verlaufende Weg wird durch Öffnung des Knicks optisch mit einbezogen, indem Blickverbindungen zwischen den Flächen und dem Weg hergestellt wird.

Die Standorte der Pylone der Hochspannungsleitungen werden berücksichtigt. Unterhalb der Hochspannungsleitungen werden keine großkronigen Bäume gepflanzt.

Eine naturnahe Ufergestaltung des Regenrückhaltebeckens 8 mit Uferböschungstauden wie zum Beispiel: Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), fügt das Becken in die Umgebung ein und fördert zusätzlich die Funktion als Biotop.

Das Konzept der Grünen Fuge wird ergänzt durch die Privaten Flächen südlich und östlich des geplanten Gewerbegebietes. Hier sind Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung und -rückhaltung vorgesehen, die durch einen Schau- und Unterhaltungsweg, zugleich Wanderweg, begleitet werden.

Zusammen mit dem vorhandenen Wege- und Grünflächensystem des Merkurparks entsteht ein großzügiges durchgängiges System aus Grün- und Wegeflächen, die die Gewerbeparks miteinander verzahnen und das Angebot an Erholungsflächen für die in der Nähe wohnenden Menschen wesentlich erhöhen.

3. Material- und Ausstattungskonzept

Die Wanderwege, zugleich Unterhaltungs- und Schauwege für die Oberflächenentwässerung, und die Trampelpfade werden in wassergebundener Decke hergestellt. Der Unterbau erfolgt in Natursteinschotter entsprechend der jeweiligen Verkehrsklasse, die Decke wird mit Glensanda hergestellt. Die Eingangsplätze werden gepflastert und ggf. mit Informationsschildern versehen.

Die Spielflächen werden in ähnlicher Bauweise hergestellt, das Beachvolleyballfeld erhält eine Sandoberfläche. Die Grillplätze erhalten eine gepflasterte Oberfläche mit Sitzmöglichkeiten aus Holzstämmen. Die Trimmstationen sind einfach mit Materialien aus Holz und Stein gehalten.

4. Vegetationskonzept

Die geplanten Grünflächen werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen strukturiert und geprägt: Obstwiesen und Kirschhain stellen die Nutzung alter Obstbaumarten aus der Region in den Vordergrund. Sie stehen in Wiesenflächen, die 1 bis 2 mal pro Jahr gemäht werden.

Die Obstwiesen wechseln ab mit Baumgruppen aus Eichen und Hainbuchen, die als Hochstämme einen hainartigen Charakter bilden sollen. Die Spielflächen werden gerahmt durch säulenförmige Pappeln, die zugleich Sicht- und Ballschutz herstellen sollen.

Die Pflanzung entlang der Baugrundstücke auf der Süd- und Ostseite wird bestimmt durch eine Mischung aus Hainbuchen, Feldahorn und Feldulmen (resist.), die Unterpflanzung erfolgt wie auch bei den Knickpflanzungen.

Die neuen Knicks erhalten einen Wall mit typischer Knickbepflanzung aus Eichen, Hainbuchen und Feldahorn sowie Sträuchern aus Weißdorn, Hasel, Liguster, Brombeere, Vogelbeere, Wildrosen u.a.

Des Weiteren werden die bereits vorhandenen Knickstrukturen durch Pflanzungen ergänzt und erweitert. Diese orientieren sich in Ausformung und Größe, sowie in der

Zusammensetzung der Pflanzenarten an den bereits vorhandenen Strukturen im Planungsgebiet.

Die Ufer der Rückhaltebecken erhalten Initialpflanzungen aus Uferstauden wie zum Beispiel Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*). Sie fügen die Regenrückhaltebecken besser in die Umgebung ein und fördern die Funktion als Biotop. Neben dem Uferstaudensaum wird das Becken mit einer Bepflanzung aus Landschaftsrassen ergänzt.

5. Realisierung

Die Gräben und Rückhaltebecken sollen ab Oktober 2018 als bauliche Vorabmaßnahme hergestellt werden. Die Arbeiten an der Grünen Fuge sollen voraussichtlich im Frühjahr 2019 beginnen, die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant.

i. A. Baake

Hamburg, den 11.09.2018 Di/Ba

Anlagen:

- Übersichtsplan Regenrückhaltebecken, vom 11.09.2018, o.M.
- Lageplan Grüne Fuge Teil Nord, vom 11.09.2017, M 1:1000
- Lageplan Grüne Fuge Teil Süd, vom 11.09.2017, M 1:1000
- Lageplan Regenrückhaltebecken 1 bis 4 und 6, vom 30.04.2017, M 1:1000
- Lageplan Regenrückhaltebecken 7 und Lütten Damm, vom 30.04.2017, M 1:1000



LEGENDE

	Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung		doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) LNatSchG
	Neuer Knick		Baum Bestand
	Baum Planung		Obstbaum Planung
	Höhenlinie Bestand		Höhenlinie geplant
	Bearbeitungsgrenze		Flurstücke Bestand
			Flurstücke geplant

Grundlagen:		
Planinhalt	Stand	
1) Bebauungsplan Rahlstadt 131, Teil 1 bis 4 - Büro Architektur + Stadtplanung	18.06.2018	
2) 14044-320-wfw-P-180322 - Büro WFW Nord Consult	22.03.2018	
3) 14044-320-wfw-B-180413 - Büro WFW Nord Consult	13.04.2018	
4) Anlage 7 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Rahlstadt 131 Victoria Park	Mai 2018	
5) Oberflächenwasserrückhaltung/Regenrückhaltebecken RRB 1 bis 8 sowie Gaben 1 und 3 - DPL	30.04.2018	



PROJEKT: **INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT: **STAPELFELDER STRASSE**

BAUHERR: **Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG**

BEZEICHNUNG: **B-Plan 131 Rahlstadt Übersichtsplan**

PLANNR.: 01 GEZEICHNET: 10.07.2018

MAßSTAB: o.M. ÄNDERUNGEN: Anpassung des RRB B und der Beschriftung, Datum: 12.09.2018

ARCHITEKT: **industrie planung**
architekten und ingenieure gmbh
flachland 10 · D-22083 hamburg
tel. 040/2274260 · fax. 040/2208547
email: info@ip-hamburg.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT: **DITTLÖFF + PASCHBURG**
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN
TEL 040 / 399 288-0 FAX 040 / 399 288-28
E-MAIL info@dittloff-paschburg.com

VERMESSUNG UND ERSCHLIESSUNG: **NORD wfw CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Banksstraße 4
20097 Hamburg
Telefon 040/696 507-0
Telefax 040/696 507-41
E-Mail info@nfw.de



LEGENDE

- Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung
- doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21(1) LNatSchG
- Neuer Knick
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Obstbaum Planung
- Höhenlinie Bestand
- Höhenlinie geplant
- Flurstücke Bestand
- Flurstücke geplant
- Bearbeitungsgrenze

Grundlagen:

Planinhalt	Stand
1. Bebauungsplan Rahlstedt 131, Teil 1 bis 4 - Büro Architektur + Stadtplanung	18.06.2018
2. 14044-320-wfw-P-180322 - Büro WFW Nord Consult	22.03.2018
3. 14044-320-wfw-B-180413 - Büro WFW Nord Consult	13.04.2018
4. Anlage 7 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Rahlstedt 131 Victoria Park	Mai 2018
5. Oberflächenwasserrückhaltung/Regenrückhaltebecken RRB 1 bis 8 sowie Gaben 1 und 3 - DPL	30.04.2018



PROJEKT: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD

BAUORT: STAPELFELDER STRASSE

BAUHERR: Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG

BEZEICHNUNG: B-Plan 131 Rahlstedt Grüne Fuge Teil Nord mit RRB 8

PLANNR.: 02	GEZEICHNET: 10.07.2018
MABSTAB: 1:1000	ÄNDERUNGEN: Anpassung des RRB 8 und der Beschriftung, Datum: 12.09.2018

ARCHITEKT: industrie planung architekten und ingenieure gmbh
 flachsland 10 · D-22083 hamburg
 tel. 040/2274260 · fax. 040/2208547
 email: info@ip-hamburg.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT: DITTLUFF + PASCHBURG
 Landschaftsarchitekten
 BAHRENFELDER STRASSE 201 B
 22765 HAMBURG OTTENSEN
 TEL 040 / 399 288-0 FAX 040 / 399 288-28
 E-MAIL info@dittloff-paschburg.com

VERMESSUNG UND ERSCHLISSUNG: wfw NORD CONSULT
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
 Banksstraße 4
 20097 Hamburg
 Telefon 040/696 507-0
 Telefax 040/696 507-41
 E-Mail info@wfwnc.de



LEGENDE

- Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung
- doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21(1) LNatSchG
- Neuer Knick
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Obstbaum Planung
- Höhenlinie Bestand
- Flurstücke Bestand
- Höhenlinie geplant
- Flurstücke geplant
- Bearbeitungsgrenze

Grundlagen:

Planinhalt	Stand
1. Bebauungsplan Rahlstedt 131, Teil 1 bis 4 - Büro Architektur + Stadtplanung	18.06.2018
2. 14044-320-wfw-P-180322 - Büro WFW Nord Consult	22.03.2018
3. 14044-320-wfw-B-180413 - Büro WFW Nord Consult	13.04.2018
4. Anlage 7 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Rahlstedt 131 Victoria Park	Mai 2018
5. Oberflächenwasserrückhaltung/Regenrückhaltebecken RRb 1 bis 8 sowie Gaben 1 und 3 - DPL	30.04.2018



PROJEKT: **INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT: **STAPELFELDER STRASSE**

BAUHERR: **Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG**

BEZEICHNUNG: **B-Plan 131 Rahlstedt Grüne Fuge Teil Süd**

PLANNR.: 03 GEZEICHNET: 10.07.2018
 MABSTAB: 1:1000 ÄNDERUNGEN: Anpassung der Beschriftung Datum: 12.09.2018

ARCHITEKT: **industrie planung**
 architekten und ingenieure gmbh
 flachland 10 · D-22083 hamburg
 tel. 040/2274260 · fax. 040/2208547
 email: info@ip-hamburg.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT: **dpl DITTLÖFF + PASCHBURG**
 Landschaftsarchitekten
 BAHRENFELDER STRASSE 201 B
 22765 HAMBURG OTTENSEN
 TEL 040 / 399 288-0 FAX 040 / 399 288-28
 E-MAIL info@dittloff-paschburg.com

VERMESSUNG UND ERSCHLISSUNG: **wfw NORD CONSULT**
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
 Banksstraße 4
 20097 Hamburg
 Telefon 040/696 507-0
 Telefax 040/696 507-41
 E-Mail info@wfwnc.de



LEGENDE

- Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung
- doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) LNatSchG
- Neuer Knick
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Obstbaum Planung
- Höhenlinie Bestand
- Höhenlinie geplant
- Flurstücke Bestand
- Flurstücke geplant
- Bearbeitungsgrenze



Grundlagen:

Planinhalt	Stand
1. Bebauungsplan Rahstedt 131, Teil 1 bis 4 - Büro Architektur + Stadtplanung	18.06.2018
2. 14044-320-wfw-P-180322 - Büro WFW Nord Consult	22.03.2018
3. 14044-320-wfw-B-180413 - Büro WFW Nord Consult	13.04.2018
4. Anlage 7 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Rahstedt 131 Victoria Park	Mai 2018
5. Oberflächenwasserrückhaltung/Regenrückhaltebecken RRB 1 bis 8 sowie Gaben 1 und 3 - DPL	30.04.2018

VICTORIA PARK
HAMBURG

PROJEKT: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD

BAUORT: STAPELFELDER STRASSE

BAUHERR: Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG

BEZEICHNUNG: B-Plan 131 Rahstedt RRB 1-4 und 6

PLANNR.: 04	GEZEICHNET: 10.07.2018
MAßSTAB: 1:1000	ÄNDERUNGEN:

ARCHITEKT: industrie planung
architekten und ingenieure gmbh
flachland 10 · D-22083 hamburg
tel. 040/2274260 · fax 040/2208547
e mail: info@ip-hamburg.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT: DITTLHOFF + PASCHBURG
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN
TEL 040 / 399 288-0 FAX 040 / 399 288-28
E-MAIL info@dittloff-paschburg.com

VERMESSUNG UND ERSCHLISSUNG: wfw NORD CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Banksstraße 4
20097 Hamburg
Telefon 040/696 507-0
Telefax 040/696 507-41
E-Mail info@wfwnc.de



LEGENDE

- Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung
- doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21(1) LNatSchG
- Neuer Knick
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Obstbaum Planung
- Höhenlinie Bestand
- Höhenlinie geplant
- Flurstücke Bestand
- Flurstücke geplant
- Bearbeitungsgrenze

Grundlagen:		
Planinhalt		Stand
1	Bebauungsplan Rahlstadt 131, Teil 1 bis 4 - Büro Architektur + Stadtplanung	18.06.2018
2	14044-320-wfw-P-180322 - Büro WFW Nord Consult	22.03.2018
3	14044-320-wfw-B-180413 - Büro WFW Nord Consult	13.04.2018
4	Anlage 7 zum Städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Rahlstadt 131 Victoria Park	Mai 2018
5	Oberflächenwasserrückhaltung/Regenrückhaltebecken RRB 1 bis 8 sowie Gaben 1 und 3 - DPL	30.04.2018



PROJEKT: **INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT: **STAPELFELDER STRASSE**

BAUHERR: **Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG**

BEZEICHNUNG: **B-Plan 131 Rahlstadt RRB 7 mit Graben 1 und Lütten Damm**

PLANNR.: 05 GEZEICHNET: 10.07.2018

MAßSTAB: 1:1000 ÄNDERUNGEN:

ARCHITEKT: **industrie planung**
architekten und ingenieure gmbh
fiachsland 10 · D-22083 hamburg
tel. 040/2274260 · fax. 040/2208547
email: info@ip-hamburg.com

LANDSCHAFTSARCHITEKT: **dpl DITTLÖFF + PASCHBURG**
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN
TEL 040 / 399 288-0 FAX 040 / 399 288-28
E-MAIL info@dittloff-paschburg.com

VERMESSUNG UND ERSCHLISSUNG: **wfw NORD CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Banksstraße 4
20097 Hamburg
Telefon 040/696 507-0
Telefax 040/696 507-41
E-Mail info@wfwnc.de

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Rahlstedt 131
der Freien und Hansestadt Hamburg**

***Planinterne Ausgleichsflächen
südlich Bachstücken***

Auftraggeber:

Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG
Merkurring 100
22143 Hamburg

Verfasser:

LANDSCHAFTSPANUNG **JACOB**
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040 / 521975-0

Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Stand: August 2018

B-Plan Rahlstedt 131 – Planinterne Ausgleichsflächen

Die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

Anlage 2 Bebauungsplan Rahlstedt 131

Anlage 8 Grünordnerischer Fachbeitrag

Gemäß § 5 (14) des städtebaulichen Vertrags sind die Maßnahmen auf den planinternen Ausgleichsflächen auf Entwurfsebene zu konkretisieren.

In Ergänzung zu den Flächen in der *Grünen Fuge* und den Flächen in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung in den Randbereichen des Gewerbegebietes (siehe Unterlagen von DITTLÖFF + PASCHBURG Landschaftsarchitekten) erfolgt die Konkretisierung in dieser Unterlage nun für die Teilflächen im Geltungsbereich des B-Plans südlich *Bachstücken* in einem gemeinsamen Entwurfsplan auf der Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrags und der darin getroffenen Festsetzungen.

Die spezifischen Maßnahmen werden nachfolgend für die Teilflächen B, C, D und E erläutert. Die Bezeichnung entspricht der Darstellung im Grünordnerischen Fachbeitrag und in der Planzeichnung des B-Plans.

Die jeweiligen Bewirtschaftungsauflagen bei Wiesen- oder Weidenutzung sind in einer gesonderten Anlage zum städtebaulichen Vertrag definiert und daher an dieser Stelle nicht erneut festzulegen.

Maßnahmenfläche B

Maßnahmenfläche B setzt sich aus 4 Parzellen im Dreieck *Bachstücken / Kösterrodenweg / Stapelfelder Graben* zusammen, die derzeit als Ackerflächen bzw. artenarmes gemähtes Grünland genutzt werden und an den Parzellengrenzen von landschaftstypischen Knicks gegliedert werden.

Die Flächen sollen einer extensiven Grünlandnutzung (Mahd oder Weidenutzung) gemäß der spezifischen Bewirtschaftungsauflagen zugeführt werden. Dazu ist auf den Ackerflächen eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorzunehmen.

Landwirtschaftliche Zufahrten zu den Teilflächen sind vom *Bachstücken* bzw. *Kösterrodenweg* vorhanden und bei den festgesetzten Knickneuanlagen in diesem Bereich berücksichtigt.

Parallel zum *Kösterrodenweg* sind weitere Knickneuanlagen zur Abgrenzung der Wegetrassen (Fuß-/Radweg und Reiter) festgesetzt. Für die Anlage des Walls und die Bepflanzung der landschaftstypischen Knicks gelten die grünordnerischen Festsetzungen.

Der geplante Knick im Randbereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist nachrichtlich dargestellt (siehe Unterlagen DITTLOFF + PASCHBURG Landschaftsarchitekten).

Maßnahmenfläche C

Die gewässerbegleitenden Maßnahmenflächen C zwischen dem *Stapelfelder Graben* und den Maßnahmenflächen B sollen entsprechend ihrer bereits eingetretenen Biotopausprägung der weiteren natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Hier findet zukünftig keine Nutzung statt. Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich am aktuellen naturnah ausgeprägten Bestand und nicht an den bisherigen teils abweichenden Festsetzungen des B-Plans Rahlstedt 105.

Maßnahmenfläche D

Auch die bestehende Sumpffläche nördlich der *Stellau* verbleibt angesichts der bestehenden Ausprägung als gesetzlich geschütztes Biotop ohne Nutzung. Die extensive Pflegemahd (1 x jährlich) dient nicht dem Ertrag, sondern der Verhinderung einer Verbuschung und Verschlechterung des Biotopstatus.

Auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche ist die Anlage eines Knicks vorgesehen, der insbesondere den Eintrag von Nährstoffen in die Biotopfläche mindern soll. Für die Anlage des Knicks gelten die Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags.

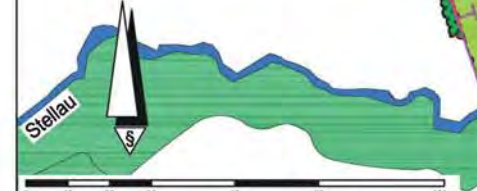
Maßnahmenfläche E

Auf einem 5 m breiten Streifen am Nordrand der *Stellau* ist ein Uferrandstreifen vorgesehen, in dem sich das Gewässer naturnah entwickeln kann und sich Röhrichte und Hochstauden ausbreiten können. In diesem Streifen soll auch keine regelmäßige Pflegemahd stattfinden.

zu TOP 5.1



- Zeichenerklärung:**
- Maßnahmenfläche
 - Bezeichnung der Maßnahmenfläche
 - Anlage eines landschaftstypischen Knicks
 - extensive Grünlandnutzung
 - Weide
 - Mahd
 - Erstanbau der Ackerflächen
 - landwirtschaftliche Zufahrt
 - Uferstrandstreifen
5 m zur Stellau: Entwicklung als Hochstaudenflur
 - extensive Pflegemahd der Sumpffläche (1x / Jahr)
 - Fläche für natürliche Eigenentwicklung
 - Flurstücksnummer und -grenze



B-PLAN RAHLSTEDT 131
 Planinterne Ausgleichsflächen B, C, D, E
 Stand: August 2018 M 1:1.000

Planverfasser:
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
 Freie Landschaftsarchitekten bdla

Ochsenziller Str. 142a Tel. 04052 19 75-0 info@LP-JACOBS.de
 22848 Norderstedt Fax 04052 19 75-10 www.LP-JACOBS.de

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Rahlstedt 131
der Freien und Hansestadt Hamburg**

Planexterne Ausgleichsflächen

Auftraggeber:

Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG
Merkurring 100
22143 Hamburg

Verfasser:

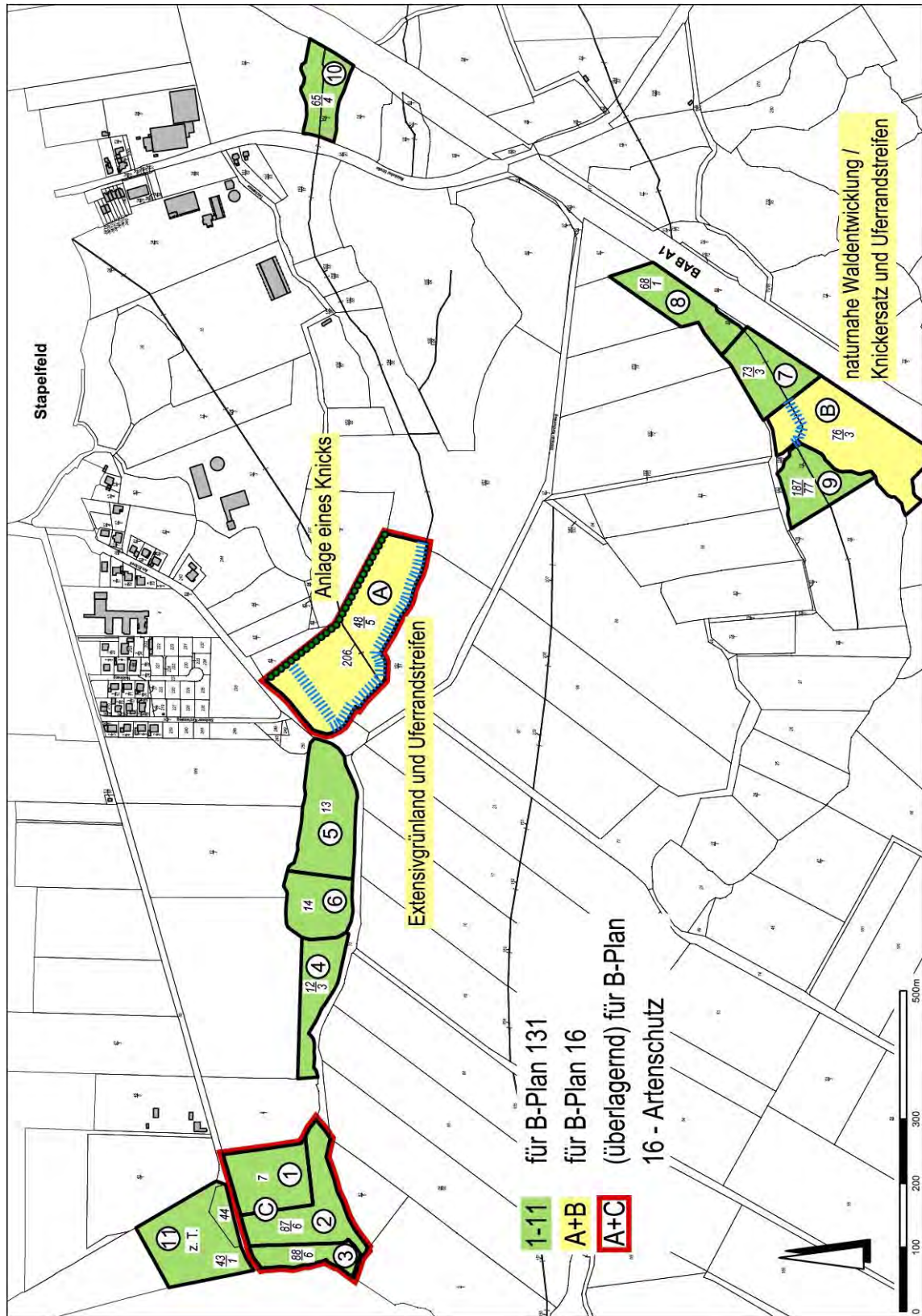
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040 / 521975-0

Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Stand: Juli 2018

B-Plan Rahlstedt 131 – Planexterne Ausgleichsflächen



Übersicht der Ausgleichsflächen 1-11 in Stapelfeld

Die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

Anlage 9.1 Ausgleichsflächen 1-11 in der Gemarkung der *Gemeinde Stapelfeld*

Anlage 9.2 Ausgleichsfläche 12 im *Henstedter Moor*

Anlage 9.3 Ausgleichsfläche 13 in *Schiphorst*

Gemäß § 5 (14) des städtebaulichen Vertrags sind die Maßnahmen auf den planexternen Ausgleichsflächen auf Entwurfsebene zu konkretisieren.

Dies erfolgt für alle Teilflächen auf der Grundlage der Katasterkarten in Überlagerung mit einem aktuellen Luftbild.

Die spezifischen Maßnahmen werden nachfolgend für alle Teilflächen erläutert. Die Nummerierung entspricht der Darstellung im Übersichtsplan und folgt etwa der Reihenfolge des Flächenerwerbs. Nachrichtlich sind in der Übersicht auch die zugeordneten Ausgleichsflächen des B-Plans 16 der *Gemeinde Stapelfeld* dargestellt, da diese das Ausgleichskonzept ergänzen.

Die jeweiligen Bewirtschaftungsauflagen bei Wiesen- oder Weidenutzung sind in einer gesonderten Anlage zum städtebaulichen Vertrag definiert und daher an dieser Stelle nicht erneut festzulegen.

Die Gewässerparzellen innerhalb der Ausgleichsflächen wurden nicht erworben und sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen. Durch die Einrichtung von Uferstrandstreifen werden zukünftige Maßnahmen (z.B. im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie oder sonstiger Konzepte zur Gewässerrenaturierung) nicht verhindert, sondern vielmehr ermöglicht.

Die **Ausgleichsflächen 1-6** erstrecken sich zusammenhängend entlang des *Stapelfelder Grabens* und stärken somit den örtlichen Biotopverbund im Rahmen des *Landschaftsaufbaus Große Heide*.

Ausgleichsflächen 1, 2 und 3

Die Flächen sind aktuell überwiegend als Acker genutzt und an den Ackerrändern von landschaftstypischen Knicks gerahmt. Der *Stapelfelder Graben* im Süden weist keinerlei Ufergehölze auf, entlang des *Grabens 3.1.1* sind nur im nördlichen Abschnitt grabenbegleitende Gehölze vorhanden.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der Bodenversiegelungen. Überlagernd haben diese Flächen artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Feldlerche, diese Funktionen sind dem B-Plan 16 der *Gemeinde Stapelfeld* (im Rahmen der interkommunalen Bauleitplanung) zugeordnet.

Die Flächen sollen weitgehend einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Dazu ist auf den Ackerflächen eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorzunehmen.

Entlang der Fließgewässer wird beidseitig ein Uferrandstreifen von der Grünlandnutzung freigehalten, um gewässerbegleitende naturnahe Säume zu entwickeln. Mit der Extensivierung der Nutzung und den Saumzonen zu den Fließgewässern wird die Nährstofffracht in die Gewässer gemindert. Zur dauerhaften Wahrung der Uferränder sind diese mit einem landschaftstypischen Koppelzaun abuzäunen, unabhängig von einer Weide- oder Mähwiesennutzung. Mit den Uferrandstreifen sind zugleich die Belange der Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Zufahrten zu den beiden Teilflächen sind von Norden vom Wirtschaftsweg vorhanden, die bestehende landwirtschaftliche Überfahrt über den *Stapelfelder Graben* ist durch geeignete Maßnahmen zu aktivieren.

Während die westliche sehr schmale Teilfläche als Mähwiese genutzt werden soll, ist der östliche Teil als Weidefläche vorgesehen. Die Art der Nutzung orientiert sich hier an der überlagernden Ausgleichsfunktion für die Feldlerche. Angesichts der jahrzehntelangen Ackernutzung der Parzellen würde ein Wiesenansaat mit nachfolgender Mähwiesennutzung über einen langen Zeitraum auf den sehr nährstoffreichen Bodenverhältnissen zu hochwüchsigen Wiesen führen, die für die Brut der Feldlerche ungeeignet sind. Insofern ist eine extensive Beweidung mit ggfs. erforderlicher Pflegemahd (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) zielführender.

Ausgleichsfläche 4

Bei der Fläche handelt es sich um eine schmale Grünlandparzelle zwischen dem *Stapelfelder Graben* und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg (*Fernsicht*) mit Knickbestand.

Angesichts der sehr nährstoffreichen und ruderalisierten Grünlands zielen die Maßnahmen im Wesentlichen auf die Entwicklung des Grabens und dessen Schutz vor Nährstofffrachten ab, indem auch hier beidseitig Uferrandstreifen ausgezäunt werden. Die Gewässerunterhaltung ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

Für die schmalen verbleibenden Flächen südlich des Grabens ist eine natürliche Vegetationsentwicklung vorgesehen. Zur Verhinderung einer zu schnell fortschreitenden Verbuschung ist hier in Abhängigkeit von der Pflanzenentwicklung eine gelegentliche Pflegemahd durchzuführen.

Ausgleichsflächen 5 und 6

Die derzeit zusammenhängend intensiv als Grünland bewirtschafteten Parzellen sind in den Randbereichen von typischen Knicks begrenzt. Der mittig von Ost nach West verlaufende *Stapelfelder Graben* weist keinerlei Ufergehölze auf.

Der bereits in den Flächen 1-4 beschriebene Uferstrandstreifen von beidseitig je 10 m Breite wird auch hier eingerichtet und gegenüber den Grünlandflächen eingezäunt, um dem Fließgewässer Entwicklungsmöglichkeiten und Schutz vor Nährstoffeintrag zu bieten. Die beiden Teilflächen nördlich und südlich des Gewässers werden zukünftig als extensives Grünland genutzt, dabei ist wahlweise eine Mähwiesen- oder Weidenutzung auf der Grundlage der o.g. allgemeinen Bewirtschaftungsauflagen möglich. Landwirtschaftliche Zufahrten bzw. eine Überfahrt über den Graben sind gegeben.

Die **Ausgleichsflächen 7-9** erstrecken sich entlang der *Stellau* im östlichen Gemeindegebiet von *Stapelfeld* und realisieren (in Verbindung mit einer weiteren Ausgleichsfläche zum B-Plan 16 *Stapelfeld*) den im Entwicklungskonzept zum *Landschaftsaufbau Große Heide* konkretisierten örtlichen Biotopverbund entlang der *Stellau* sowie den konzipierten Wald- bzw. Gehölzgürtel entlang der Autobahn. Die Flächen dienen nicht nur dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Eingriffe, sondern auch der Kompensation von Eingriffen in Knicks und geschützte Feuchtbiotope. Diese Art der Kompensation wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens mit den Fachbehörden intensiv abgestimmt.

Für die Anpflanzungen auf den Flächen 7-9 sind Arten aus dem regionaltypischen Knickartenspektrum (gemäß Grünordnerischem Fachbeitrag) in den vorgegebenen Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden. In den feuchteren Bereichen sind dem Standort entsprechende Gehölzarten einzubeziehen.

Ausgleichsfläche 7

Die Intensivgrünlandfläche wird von der ufergehölzlosen *Stellau* durchflossen. Die nördliche Parzellengrenze ist durch einen Knick gesäumt.

Entlang der *Stellau* ist wiederum beidseitig ein jeweils 10 m breiter Uferstrandstreifen vorgesehen, um die Gewässerränder aufzuwerten und naturnahe Staudenzonen zu entwickeln. Auf der nördlichen Seite wird den Staudenfluren noch weiterer Raum gegeben, um die Ausbildung auch sumpfigerer Vegetationszonen (in Abhängigkeit von der Wasserführung der *Stellau*) zu begünstigen.

Auf den beiden Teilflächen jenseits der Gewässerränder werden Feldgehölze unterschiedlicher Größe angepflanzt. Um auch langfristig unterschiedliche Altersstufen zu erhalten, soll eine Teilfläche jeweils nach 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Zwischen den Gehölzflächen sowie zu den Rändern werden Saumzonen als Staudenfluren entwickelt, welche durch entsprechende Pflege (Mahd alle 3-5 Jahre) auch dauerhaft erhalten werden sollen. Mit dem hohen Anteil an Randzonen und Säumen auf der nördlichen Teilfläche werden die spezifischen Eigenschaften von Knicks nachgebildet, für die diese Feldgehölz-Maßnahmen (ausnahmsweise) als Ersatz anerkannt wurden.

Das Feldgehölz auf der südlichen Teilfläche in Benachbarung zur *Stellau* dient insbesondere der Kompensation der überplanten Feuchtwaldbiotope.

Vor dem Hintergrund der Nutzungsauffassung und Feldgehölzanlage auf den angrenzenden Flächen ist eine Auszäunung der Uferrandstreifen auf diesen Flächen nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche 8

Fläche 8 wurde aus der gesamten Ackerparzelle entlang der Autobahn ausgegrenzt, um hier den gehölzbetonten Anschluss an die nördlich vorhandene Waldparzelle herzustellen.

Auch auf dieser Fläche werden mehrere Feldgehölze aus landschaftstypischen heimischen Baum- und Straucharten angelegt, welche die oben beschriebenen 5-10 m breiten Saumzonen aus Staudenfluren erhalten. Die südliche Teilfläche soll zur Erhaltung von Struktureichtum und Altersstaffelung ebenfalls in Abständen von 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Ausgleichsfläche 9

Ausgleichsfläche 9 setzt den gewässer- und gehölzbetonten Biotopverbund nach Westen fort (zwischen Fläche 7 und 9 liegt die Ausgleichsfläche B aus dem B-Plan 16 *Stapelfeld* der interkommunalen Gewerbeentwicklung).

Auf der intensiv genutzten Grünlandfläche in der *Stellau*-Niederung werden wiederum Uferrandstreifen beidseitig des Fließgewässers eingerichtet, so dass sich die Gewässerränder als naturnahe Staudenfluren entwickeln werden.

Auf den nördlichen und südlichen Teilflächen setzt sich die Anlage von Feldgehölzen analog zu den Flächen 7 und 8 fort. Auch hier werden zu den Flächen untereinander und zu den randlichen Gehölzbeständen ausreichend breite Saumzonen von Anpflanzungen freigehalten und durch Pflegemahd dauerhaft erhalten.

Ausgleichsfläche 10

Die derzeitig intensiv genutzte Grünlandfläche zwischen *Reinbeker Straße* und Autobahn stellt den östlichen Beginn des Biotopverbunds entlang des *Stapelfelder Grabens* im *Landschaftsaufbau Große Heide* dar.

Die Niederungparzelle wird vom *Stapelfelder Graben* durchflossen und ist am nördlichen und südlichen Rand jeweils von Knicks begrenzt.

Die beidseitigen Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen) grenzen die naturnahen Bereiche von den beidseitigen zukünftig extensiv genutzten Flächen aus. Zur Abgrenzung sind hier landschaftstypische Koppelzäune vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächengrößen ist hier eine Mähwiesennutzung (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) geplant.

Eine landwirtschaftliche Überfahrt über den *Stapelfelder Graben* ist vorhanden.

Ausgleichsfläche 11

Ausgleichsfläche 11 schließt nördlich an die Flächen 1-3 an und ist Bestandteil des regionalen Grünzugs zwischen *Rahlstedt* und *Stapelfeld*.

Der geringere Teil der Parzelle (Flurstück 44 und westliche Teilfläche von 43/1) ist bereits als Ausgleichsfläche Eingriffen Dritter mit der Nutzungsaufgabe „Extensivgrünland“ zugeordnet. Der größte Flächenanteil der Grünlandparzelle mit aktuell intensiver Pferdebeweidung soll nun ebenfalls extensiviert werden. Angesichts des nördlich benachbarten Pferdehofs ist hier eine Beweidung (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) vorgesehen.

Landwirtschaftliche Zufahrten bestehen von Norden und Süden.

Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche verläuft der *Graben 3.1.1* mit Vorflut weiter südlich in den *Stapelfelder Graben*. Aufgrund des umfangreichen Ufergehölzbestands auf der Ostseite des Grabens erübrigt sich in diesem Bereich ein aus der Grünlandnutzung auszugrenzender Uferrandstreifen. Die Gewässerunterhaltung ist von der Westseite des Grabens möglich und im Entwurf nachrichtlich eingetragen.

Ausgleichsfläche 12

Bei Ausgleichsfläche 12 handelt es sich um eine Ackerfläche innerhalb des *Naturschutzgebietes Henstedter Moor* in der *Gemeinde Henstedt-Ulzburg* im *Kreis Segeberg* im Eigentum der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein. Für die Ausgleichsfläche 12 liegt bereits ein differenziertes Entwicklungskonzept der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein vor (Ökokonto 113-04: Alsterniederung 4, Stand März 2018): artenreiches Feuchtgrünland mit extensiver Nutzung sowie die Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen Kleingewässer, Gehölzinseln, Lesesteinhaufen). Die Umsetzung liegt in der Zuständigkeit der Ausgleichsagentur. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Ausgleichsagentur und dem Ausgleichsverpflichteten wurde geschlossen.

Ausgleichsfläche 13

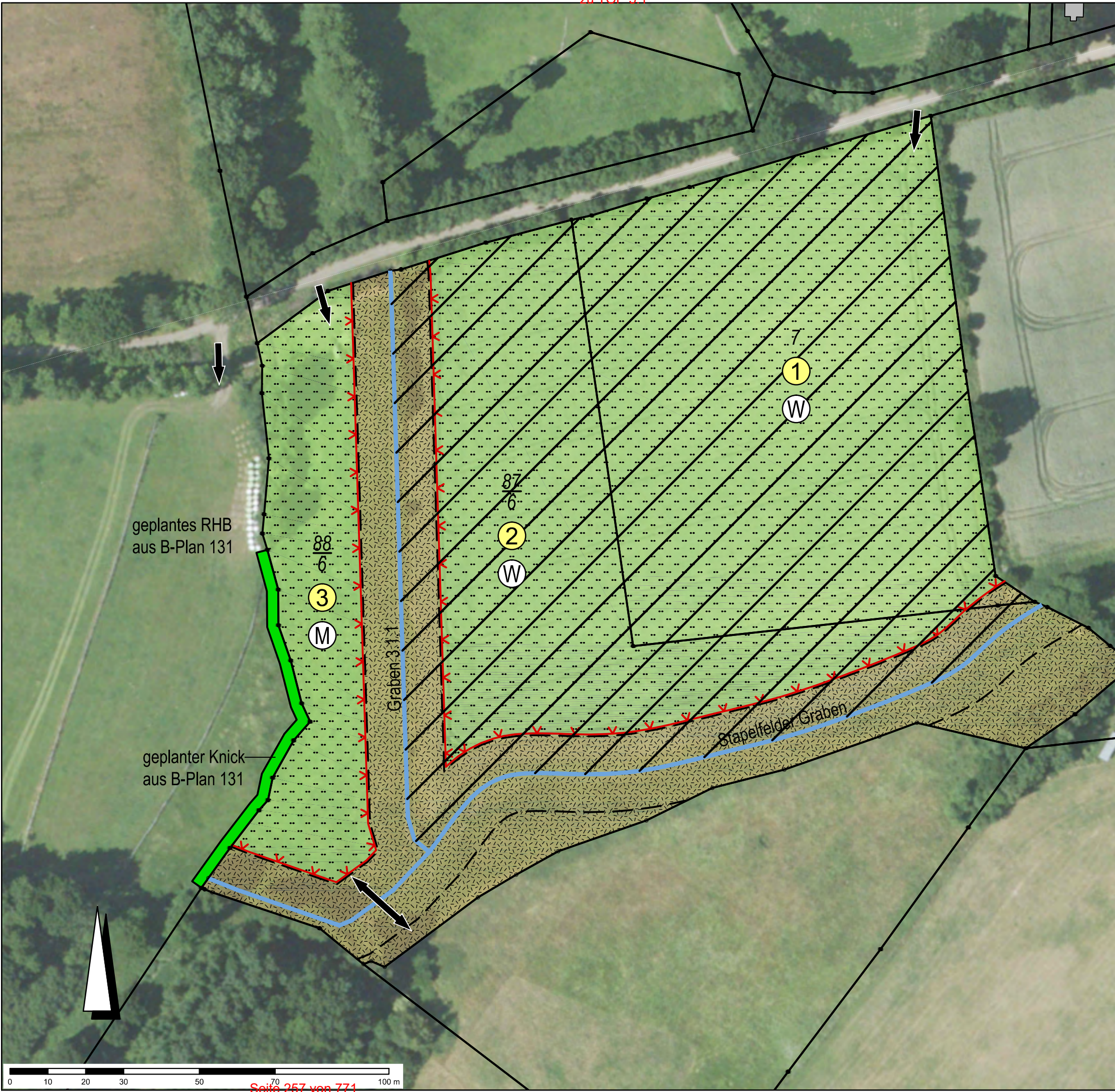
Ausgleichsfläche 13 liegt in der *Gemeinde Schiphorst* im *Kreis Herzogtum Lauenburg*. Die beiden Flurstücke sind direkt benachbart zum *Schönberger Kreisforst*. Die Ackerparzellen werden von einem ufergehölzlosen Graben durchflossen. Abschnittsweise sind an den Flurstücksgrenzen zu den angrenzenden Ackerflächen landschaftstypische Knicks vorhanden.






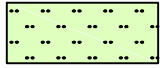


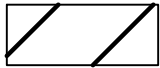


Zur Arrondierung des Waldkomplexes sollen die Flächen einer naturnahen Waldentwicklung zugeführt und dementsprechend bestockt werden. Dies ist in enger Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft vorgesehen. Die Artenauswahl erfolgt auf der Grundlage einer Standortkartierung.

Zu dem vorhandenen Graben wird zumeist beidseitig ein jeweils 10 m breiter Uferrandstreifen von Bewaldung freigehalten und als Hochstaudenflur entwickelt. Dieser dient zugleich als Unterhaltungstreifen für den zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Auch zu den randlichen Knicks sowie zur offenen Landschaft nach Osten und Süden werden Saumstreifen von 10 m von Bestockung freigehalten, damit sich an den Waldrändern Staudenfluren zur Erhöhung der Strukturvielfalt entwickeln können.

Für die Saumzonen an den Gewässern und am Waldrand ist jeweils eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorgesehen.



-  vorhandenes Gewässer
 -  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
 -  Koppelzaun zum Uferrandstreifen
 -  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
 -  vorhandene landwirtschaftliche Überfahrt aktivieren
 -  extensive Grünlandnutzung:
 -  Weide
 -  Mahd
 -  Erstansaat der Ackerflächen
 -  Flurstücksnummer und -grenze
 -  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche
- Hinweis: Flächen 1-3 mit artenschutzrechtlicher Ausgleichsfunktion für die Feldlerche

geplantes RHB aus B-Plan 131

geplanter Knick aus B-Plan 131

Graben 3.1.1

Stapelfelder Graben

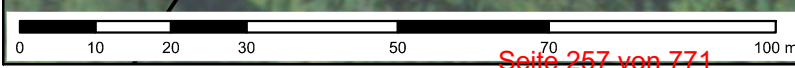
B-PLAN RAHLSTEDT 131



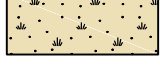

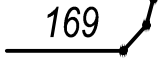

Planexterne Ausgleichsflächen 1, 2, 3

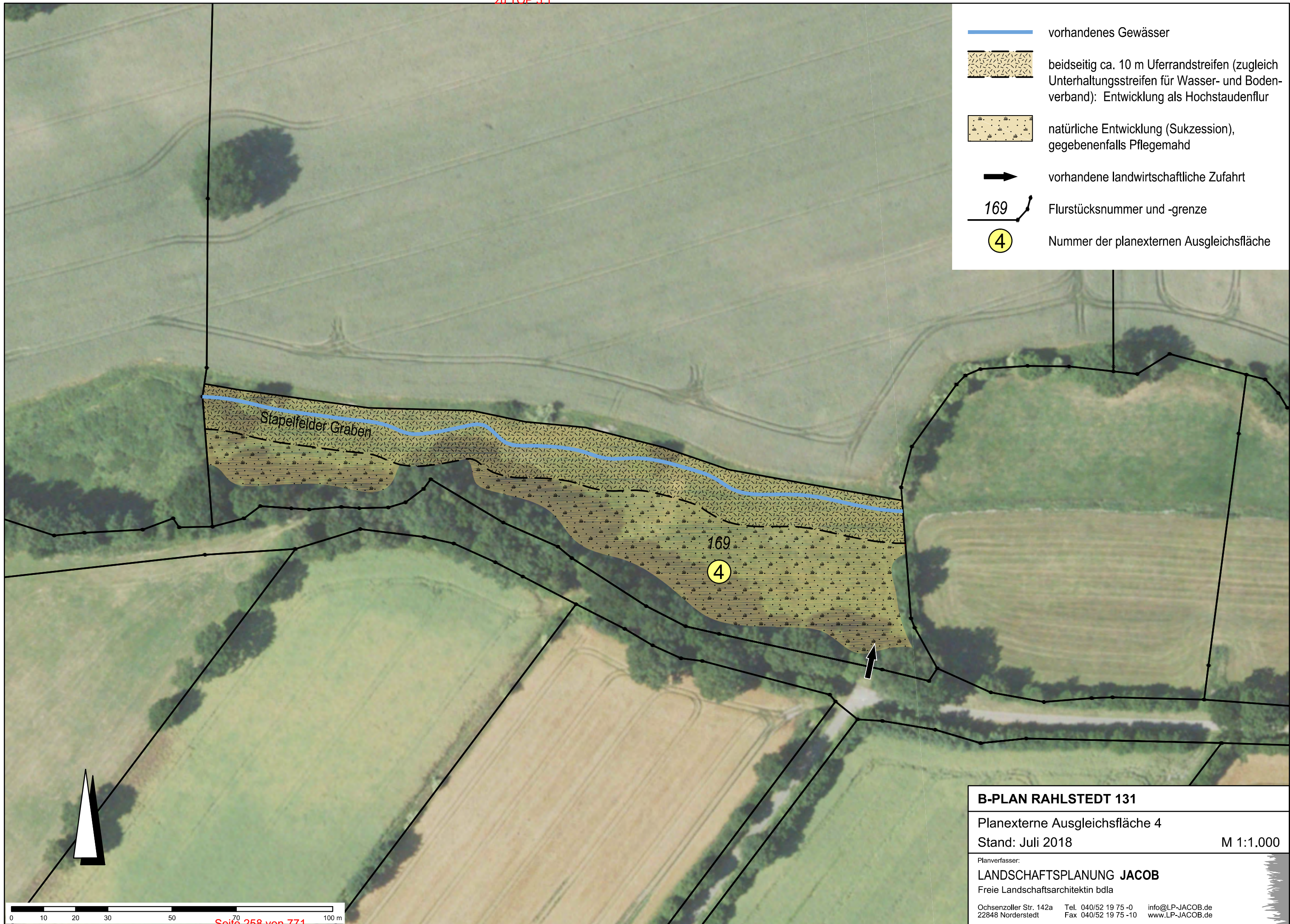
Stand: Juli 2018 M 1:1.000

Planverfasser:
LANDSCHAFTSPANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdlA






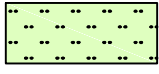


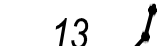

Ochsenzoller Str. 142a Tel. 040/52 19 75 -0 info@LP-JACOB.de
22848 Norderstedt Fax 040/52 19 75 -10 www.LP-JACOB.de

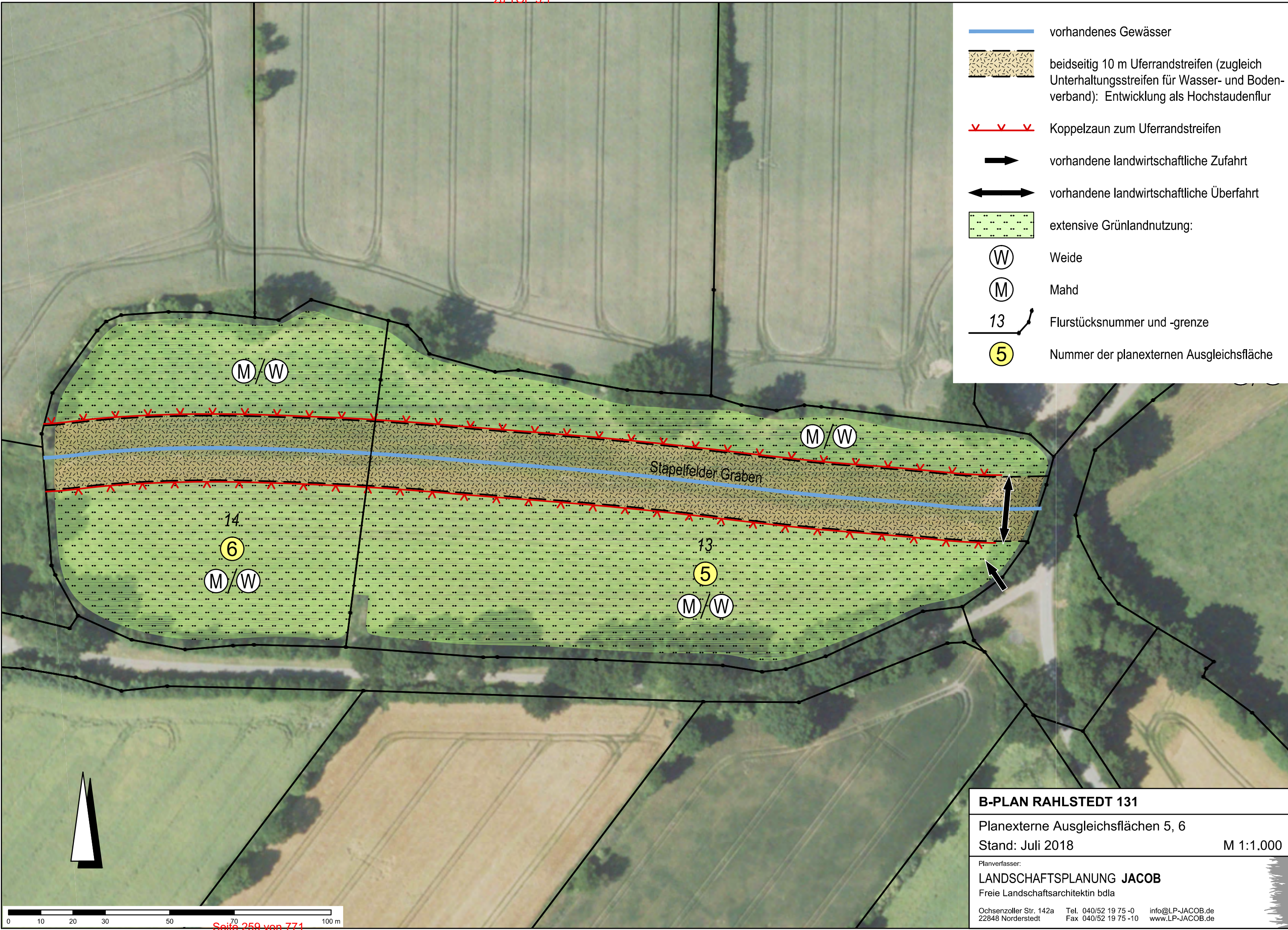


-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig ca. 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  natürliche Entwicklung (Sukzession), gegebenenfalls Pflegemahd
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche



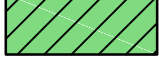




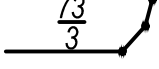



B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsfläche 4	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10
info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de	

-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  Koppelzaun zum Uferrandstreifen
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  vorhandene landwirtschaftliche Überfahrt
-  extensive Grünlandnutzung:
-  Weide
-  Mahd
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche

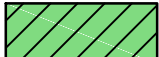
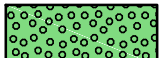
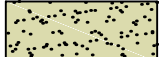


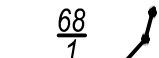



B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsflächen 5, 6	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdlA	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10
info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de	

-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen
-  Teilfläche alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen
-  Entwicklung von dauerhaften Saumzonen (Mahd alle 3-5 Jahre)
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  vorhandene landwirtschaftliche Überfahrt
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche



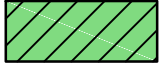
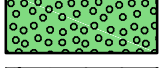


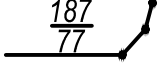



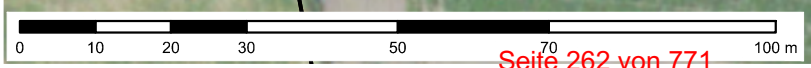
B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsfläche 7	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdlA	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10
info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de	

-  Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen
-  Teilfläche alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen
-  Entwicklung von dauerhaften Saumzonen (Mahd alle 3-5 Jahre)
-  Koppelzaun zum Uferrandstreifen
-  Pflegezufahrt über Acker möglich
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche








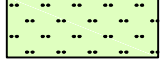

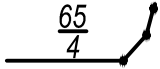

B-PLAN RAHLSTEDT 131		
Planexterne Ausgleichsfläche 8		
Stand: Juli 2018	M 1:1.000	
Planverfasser: LANDSCHAFTSPANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdlA		
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10	info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de

-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen
-  Teilfläche alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen
-  Entwicklung von dauerhaften Saumzonen (Mahd alle 3-5 Jahre)
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  $\frac{187}{77}$ Flurstücksnummer und -grenze
-  9 Nummer der planexternen Ausgleichsfläche




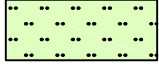

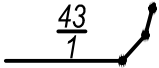



B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsfläche 9	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10
info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de	



-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  Koppelzaun zum Uferrandstreifen
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  vorhandene landwirtschaftliche Überfahrt
-  extensive Grünlandnutzung:
-  Mahd
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche

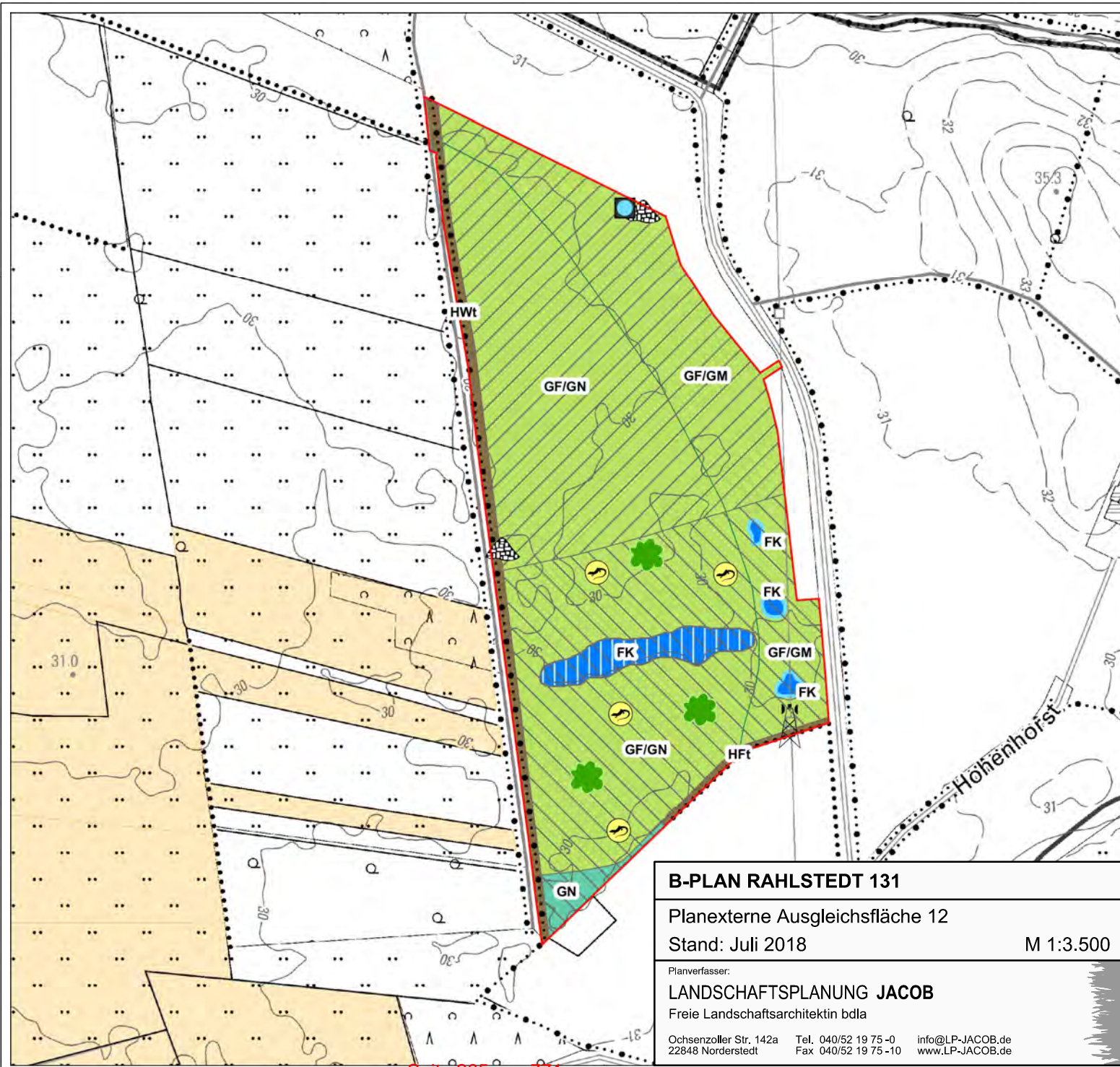
B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsfläche 10	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdlA	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10
info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de	

-  vorhandenes Gewässer
-  Uferstrandstreifen nur auf der Westseite
(Ostseite mit Ufergehölzen bestanden)
-  vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
-  extensive Grünlandnutzung:
-  Weide
-  Flurstücksnummer und -grenze
-  Nummer der planexternen Ausgleichsfläche



Flächenanteil für Ausgleichsflächen Dritter bereits zugeordnet

B-PLAN RAHLSTEDT 131		
Planexterne Ausgleichsfläche 11		
Stand: Juli 2018	M 1:1.000	
Planverfasser: LANDSCHAFTSPANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla		
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	Tel. 040/52 19 75 -0 Fax 040/52 19 75 -10	info@LP-JACOB.de www.LP-JACOB.de



Ökokonto 113-04 Alsterniederung 4 Entwicklungskonzept / Maßnahmen

- GF/GN Sonstiges Artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF) in Verbindung mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GN)
 - GF/GM Sonstiges Artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF) in Verbindung mit mesophilem Grünland (GM)
 - FK Kleingewässer
 - GN Seggen- und binsenreiche Nasswiese
 - HFt Feldhecke mit typischer Gehölzvegetation
 - HWt Knick mit typischer Gehölzvegetation
 - Gewässeranlage *)
 - Grabenverfüllung und Uferabflachung *)
 - Extensivnutzung als Mähweide *)
 - Extensivnutzung als Weide *)
 - Brunnenschacht
 - Pflanzung kleiner Gehölzinseln *)
 - Lesesteinhäufen bestehend
 - Lesesteinhäufen neu *)
 - Strommast
 - ÖK 113-04 Alsterniederung 4
 - Weitere Flächen der Stiftung Naturschutz
- *) genaue Lage bzw. Ausdehnung vor Ort festzulegen

**Planungsbüro für Naturschutz
und Landschaftsökologie**

Diplom-Biologe M. Dembinski
Neue Große Bergstr. 20, 22767 Hamburg
Tel: 040-381657 / Fax: 040-3806682



Auftraggeber:



Projekt:

Ökokonto 113-04: Alsterniederung 4

Planbezeichnung:

Entwicklungskonzept / Maßnahmen

Blattgröße: 210 mm x 297 mm

Maßstab: 1 : 3.500



Verfasst: A. Süß, 15.11.2017

Gezeichnet: A. Süß, 11.09.2017

Geprüft: S. Köhler, 18.09.2017

Karte 3

B-PLAN RAHLSTEDT 131

Planexterne Ausgleichsfläche 12

Stand: Juli 2018

M 1:3.500

Planverfasser:

LANDSCHAFTSPANUNG JACOB




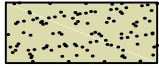
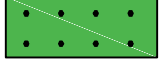
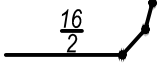

Freie Landschaftsarchitekten bda

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt

Tel. 040/52 19 75 -0
Fax 040/52 19 75 -10

info@LP-JACOB.de
www.LP-JACOB.de



-  vorhandenes Gewässer
-  beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
-  vorhandener Knick
-  Anlage von dauerhaften Saumzonen (10 m) am Waldrand und zu Knicks: Entwicklung als Hochstaudenflur
-  Anpflanzung von Laubwald in Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft
-  $\frac{16}{2}$ Flurstücksnummer und -grenze
-  13 Nummer der planexternen Ausgleichsfläche

vorhandener Wald

$\frac{16}{2}$

13

$\frac{13}{3}$

13

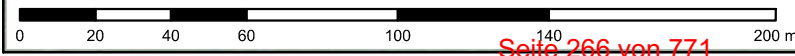
B-PLAN RAHLSTEDT 131

Planexterne Ausgleichsfläche 13

Stand: Juli 2018 M 1:2.000

Planverfasser:
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Ochsenzoller Str. 142a Tel. 040/52 19 75 -0 info@LP-JACOB.de
22848 Norderstedt Fax 040/52 19 75 -10 www.LP-JACOB.de





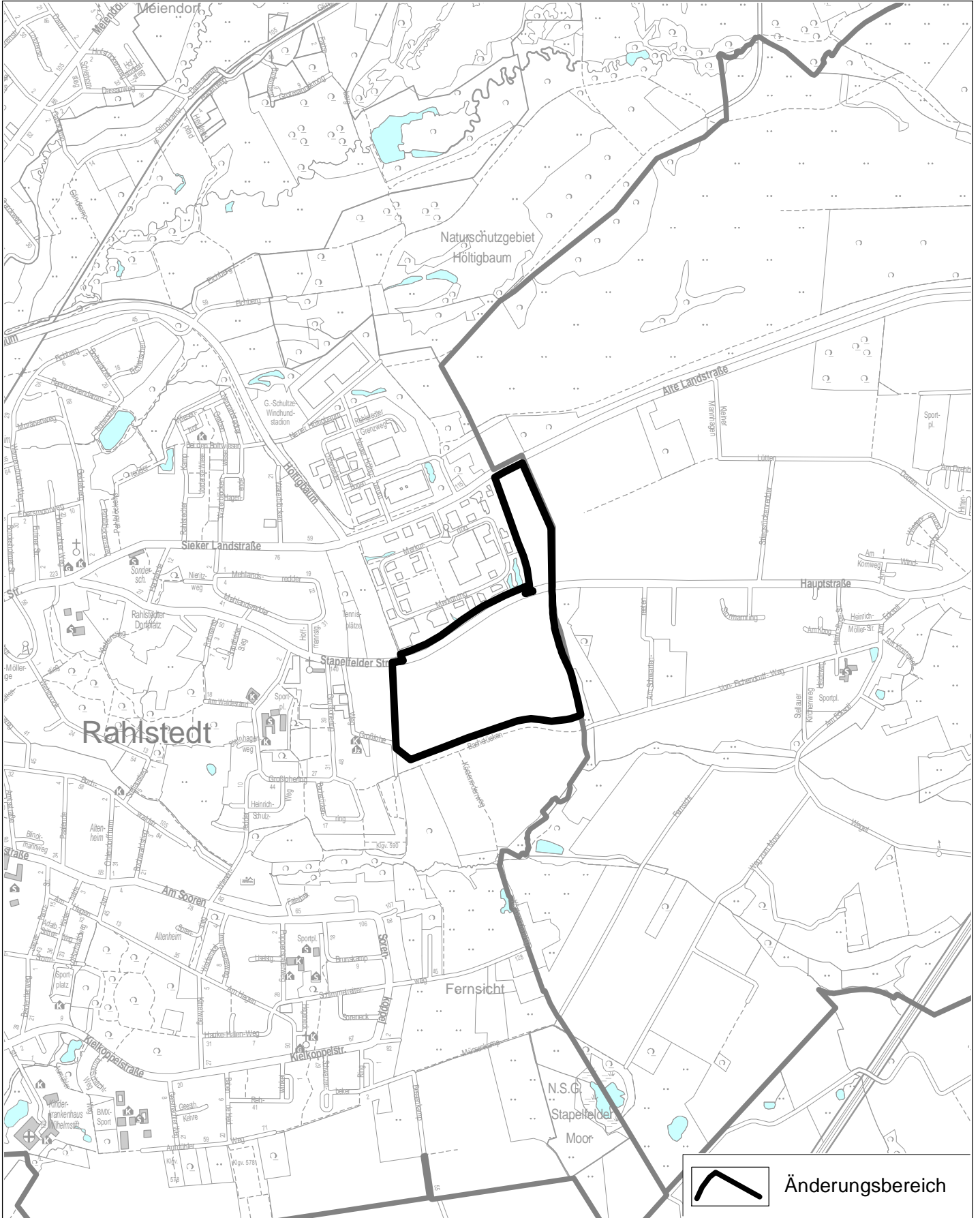
Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F09/16

M 1 : 20 000

Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

Übersichtskarte





Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F09/16

M 1 : 20 000

Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



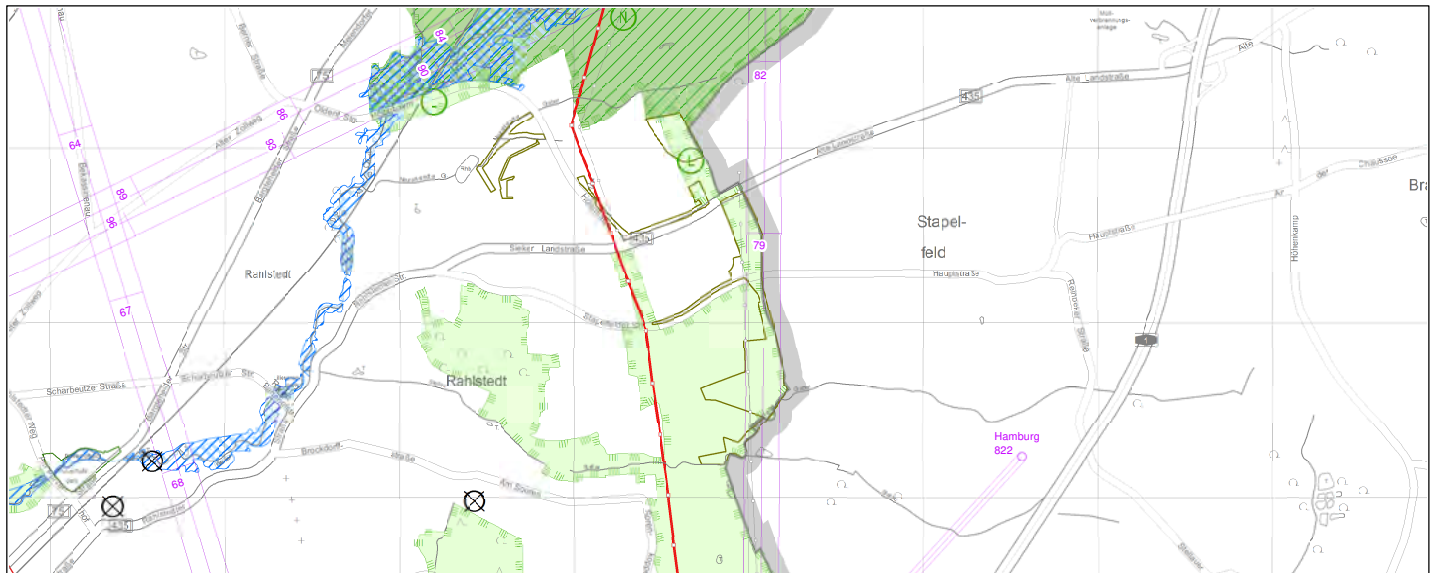


Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung F09/16
Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

M 1 : 20 000

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke (Beiblatt zum Flächennutzungsplan)



Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiete

Weitere Themenbereiche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Kleinflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



380 kV-Freileitungen



Richtfunktrassen

Die Höhenzahlen (m über NHN - Normalhöhennull) geben die zulässigen Bauhöhen an.

..... Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
- Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt -
Vom

- (1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird zum einen im Geltungsbereich südlich der Stapelfelder Straße und nördlich des Weges Bachstücken und zum anderen nördlich der Stapelfelder Straße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark und der Landesgrenze (F09/16 - Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) geändert.
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht 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, werden diese kostenfrei zur Verfügung gestellt.
 2. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Stand: Juni 2018

Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans
- Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt -

1 Anlass und Ziel der Planung

Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebotes der Freien und Hansestadt Hamburg und des Landes Schleswig-Holsteins sowie zur Überprüfung landschaftsplanerischer Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Grenzbereich Hamburgs, Bezirk Wandsbek und Schleswig-Holstein, Kreis Stormarn erarbeitet („Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ / Dezember 2015).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen in Umsetzung der Ergebnisse des interkommunalen Konzeptes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen auf hamburgischer Seite im Grenzbereich des Stadtteils Rahlstedt zur Gemeinde Stapelfeld geschaffen werden. Damit sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Bereich gefördert werden.

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Rahlstedt im Bezirk Wandsbek. Er wird im Osten von der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein begrenzt. Der größere Teil – das künftige Gewerbegebiet Viktoriapark - befindet sich südlich der Stapelfelder Straße und nördlich des Weges Bachstücken. Der kleinere Teil – die hamburgische Teilfläche des künftigen Gewerbegebietes Minervapark - liegt nördlich der Stapelfelder Straße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark und der Landesgrenze. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch Freiflächen, die die gewerblichen Bauflächen von der vorhandenen Wohnbebauung trennen.

Angrenzend an den nördlichen Teil des Plangebiets wird die Gemeinde Stapelfeld in Schleswig-Holstein dem genannten Konzept entsprechend ebenfalls die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen des o.g. Minervaparks schaffen.

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F09/16 vom 25. Juli 2018 (Amtl. Anz. S. 1458) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Mai 2016 und 29. Juni 2018 (Amtl. Anz. 2016 S. 965, 2018 S. 1458) stattgefunden.

3 Bisheriger Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gewerbliche Bauflächen“ und als „Grünflächen“ dargestellt. Nördlich angrenzend ist die „Sieker Landstraße“ als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Gemäß dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ verläuft im Osten des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung eine Richtfunktrasse. Westlich des Plangebiets verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung eine 380 kV-Freileitung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt.

4 Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan werden künftig „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ anstelle von „Grünflächen“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die „Gewerblichen Bauflächen“ grenzen im Süden - getrennt durch die Stapelfelder Straße - und im Osten – getrennt durch einen schmalen Grünzug - an das bestehende Gewerbegebiet Merkurpark.

Parallel zur Stapelfelder Straße und zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein werden Grünflächen dargestellt, um bestehende Grünverbindungen zu sichern. Mit diesen Grünverbindungen ist ein weiterer Grünzug verbunden, der entlang der östlichen Seite des bestehenden Gewerbegebiets Merkurpark von der Stapelfelder Straße bis zur Sieker Landstraße verläuft. Diese Grünverbindung soll als Anbindung für Fußgänger zum Naturschutzgebiet Höltigbaum dienen.

Im Bereich der hamburgischen Teilfläche des künftigen Gewerbegebietes Minervapark zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark und der Landesgrenze stellt der Flächennutzungsplan bisher „Grünflächen“ dar. Im Rahmen des interkommunalen Konzeptes wurde verabredet, auf diese bisher vorgesehene breite Grün- und Biotopverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Naturschutzgebiet Höltigbaum und der südlich Merkurpark anschließenden freien Landschaft zugunsten einer breiteren Biotopverbindung am Ostrand des Minervaparks auf Schleswig-Holsteiner Seite weitgehend zu verzichten. Mit der Verschiebung der Grün- und Biotopverbindung nach Osten soll zudem der Minervapark als kompaktes Gewerbegebiet mit einer flächensparenden Erschließung ermöglicht werden. Der oben genannte schmale Grünzug zwischen Merkur- und Minervapark, der als Anbindung für Fußgänger zum Naturschutzgebiet Höltigbaum dienen soll, bleibt allerdings bestehen und soll künftig nach Süden entlang des Viktoriaparks weiter in die freie Landschaft geführt werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 37 ha.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Durch die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ soll die Voraussetzung für die Deckung von bestehenden und zukünftigen Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden.

Das Plangebiet war Gegenstand der o.g. Untersuchung „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ (Dezember 2015). Im Ergebnis wird die Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes Merkurpark als geeignet eingestuft. Gründe waren u.a. die gute Erreichbarkeit über die Stapelfelder Straße, aber auch die bestehende gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Im Rahmen der Untersuchung wurden auf hamburgischem Gebiet keine weiteren Standorte geprüft, da das Ziel eines Ländergrenzen übergreifenden Gewerbegebietes nur an diesem Standort realisierbar ist.

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die bisherige Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünflächen“ wird in „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ geändert, um die Errichtung eines Gewerbegebietes zu ermöglichen. Im Übrigen siehe hierzu Ziffern 1 und 4 der Begründung.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Von Bedeutung sind insbesondere die Ziele des Landschaftsprogramms, welches für das Plangebiet insbesondere folgende Entwicklungsszenarien formuliert:

- Ausreichende Begrünung der Gewerbegebiete,
- Anlage und Erhalt von Knicks zur Eingrünung und Schutz des Landschaftsbildes,
- Verbesserung der Erholungsfunktion im Landschaftsraum sowie innerhalb der Gewerbegebiete,
- Reduzierung von Umweltbelastungen,
- Entwicklung von Biotopen zur Vernetzung.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm von der Stapelfelder Straße und der Sieker Landstraße und durch Gewerbelärm vom nördlich bzw. westlich angrenzenden Gewerbegebiet Merkurpark belastet. Durch den Straßenverkehr und die gewerbliche Nutzung kann auch eine Belastung der Luft mit Schadstoffen verursacht werden.

Das Plangebiet hat eine große Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Seine Erschließung erfolgt durch den das Plangebiet im Süden begrenzenden Weg Bachstücken, der in west-östliche Richtung durch die freie Landschaft führt. Charakteristisch für diese Kulturlandschaft ist das dichte Netz der Knicks. Es handelt sich hierbei um Strauch-Baum-Knicks, die gesetzlich nach §14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt sind.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Südlich des Änderungsbereichs im Bereich des Baches Stellau befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. Dem Plangebiet selbst wird eine mittlere bis hohe klimaökologische Bedeutung zugemessen. Dem entsprechend ist die bioklimatische Belastung der benachbarten, baulich genutzten Flächen nur gering bis mäßig.

Im Änderungsbereich sind „Schutzwürdige Böden“ „Archiv Naturgeschichte“ vorhanden, denen aber nur ein geringer dokumentarischer Wert zugebilligt wird. Der Versiegelungsgrad ist

sehr gering. Lediglich in einem kleinen Bereich südlich an die Stapelfelder Straße angrenzend befinden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind mit Ausnahme von drei Kleingewässern (zwei naturferne Beregnungsbecken der Gärtnerei und ein Waldtümpel mit Biotopfunktion) nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Südlich der Stapelfelder Straße neben der Gärtnerei und südlich der Gärtnerei befinden sich laut Biotopkataster Hamburg nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop. Ein weiteres geschütztes Biotop befindet sich im Änderungsbereich nördlich der Stapelfelder Straße.

Der vorhandene Gehölzbestand, aber auch die Acker- und Grünlandflächen sowie die Wasserflächen und deren Umgebung bieten einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, für waldbewohnende Kleinsäugetiere und Wirbellose sowie Amphibien und Reptilien.

Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung werden ein Teil der Knicks sowie Acker- und Grünlandflächen verloren gehen, und damit auch ein Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Gewerbegebiets können möglicherweise auch einige Straßenbäume an der Sieker Landstraße und an der Stapelfelder Straße nicht erhalten werden.

Durch das Gewerbegebiet wird es für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen und die für den Betrieb erforderlichen künstlichen Lichtquellen kommen. Letzteres betrifft insbesondere Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere. Geräuschemissionen werden auch durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Stapelfelder Straße und der Sieker Landstraße hervorgerufen werden.

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den erhöhten Straßenverkehr auf der Stapelfelder Straße und der Sieker Landstraße vor allem aufgrund des Verlaufs von Südwest nach Nordost und damit entlang der in Hamburg vorherrschenden Windrichtung nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch die gewerbliche Nutzung kann es allerdings zu Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

Die Errichtung eines Gewerbegebietes wird starke Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild haben, da ein Teil der diesen Teil der Kulturlandschaft prägenden Knicks verloren gehen wird. Durch die Errichtung von Gebäuden werden zudem Blickbeziehungen in die freie Landschaft beeinträchtigt. Die Agrarlandschaft wird in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Gewerbebauten umgewandelt.

Die teilweise Entfernung der Gehölzbestände und die folgende Versiegelung des Bodens kann zu kleinklimatischen Veränderungen führen, Auswirkungen auf das übergeordnete Kli-

ma sind nicht zu erwarten. Die bisherige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird weitgehend verloren gehen.

Durch die vorgesehene zumindest teilweise Überbauung und Versiegelung des Bodens wird es zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Die Grundwasser-Neubildungsrate wird durch die Bebauung reduziert werden. Gleichzeitig wird sich der oberirdische Abfluss erhöhen. Die vorhandenen Kleingewässer werden im Zuge der Realisierung der Planung überbaut.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet nicht ändern.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern. Entsprechende Maßnahmen könnten sein:

Bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung, Verwendung von Lampen mit Blendschutz u.ä., Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sowie die Vermeidung von baulichen Hindernissen im Bereich von Kaltluftabflüssen.

Zur Minderung von Auswirkungen, die durch den steigenden Versiegelungsgrad verursacht werden, können folgende Maßnahmen dienen: Dachbegrünung von Gebäuden und Abstellanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Das Grundwasser kann überdies durch die Anlage wasserundurchlässiger Wege und Abstellflächen geschützt werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen, mit dem Ziel, die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

Durch die Erhaltung von Gehölzen, sowie durch Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Die genannten Maßnahmen können auch einen positiven Einfluss auf das zukünftige Stadt- und Landschaftsbild haben.

Zur zumindest teilweisen Bewahrung der Erholungsfunktion des Gebietes kann neben der Erhaltung von Gehölzen im Plangebiet auch die vorgesehene Freihaltung einer „grünen Fuge“, die zwischen dem vorhandenen Wohnungsbau im Westen und dem vorhandenen und dem geplanten Gewerbegebiet verläuft, beitragen.

Außerdem soll auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt werden, welche Gebäudeanordnungen, baulichen Dichten und Geschossigkeiten geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Im Bezirk Wandsbek und im Kreis Stormarn besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen, die vor allem im Bezirk Wandsbek nicht ausreichend gedeckt werden kann. Aus diesem Grunde werden auf der Grundlage des o.g. interkommunalen Konzeptes neue Gewerbeflächen entwickelt. Das Plangebiet ist hierfür aufgrund der vorhandenen guten Erschließung und der Lage an der Landesgrenze besonders gut geeignet. Es bietet sich hier die au-

ßerdem die Möglichkeit, ein neues Gewerbegebiet an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring anzuschließen.

Andere Planungsmöglichkeiten wurden daher für diesen Bereich nicht weiter verfolgt.

Die Fortsetzung eines Rings 3 südlich der Sieker Landstrasse ist nicht intendiert. Seine Darstellung ist daher bereits 2010 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen worden.

Die aktuellen und zukünftigen Darstellungen „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ stellen das aktuelle Entwicklungsziel für diese Grünverbindung dar, sie verhindern aber nicht eine Wiederaufnahme entsprechender Verkehrsplanungen im Falle von veränderten verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Zukunft.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer untergesetzlicher Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich vor allem durch die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

7 Abwägungsergebnis

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gewerblichen Bauflächen“ und „Grünflächen“ in „Grünflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ soll die Errichtung eines Gewerbegebietes planerisch vorbereitet werden. Dadurch wird es zu negativen Auswirkungen auf die Umwelt kommen. In Hamburg und im Kreis Stormarn ist aber ausweislich eines bundesländerübergreifenden Gutachtens ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Der Änderungsbereich ist außerdem besonders für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Vor diesem Hintergrund werden die Umweltauswirkungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.

Weedermann-Korte, Timo

Von: [REDACTED] | BUND Hamburg [REDACTED]@bund-hamburg.de>
Gesendet: Freitag, 26. Oktober 2018 15:20
An: Weedermann-Korte, Timo
Cc: [REDACTED]
Betreff: Antw: AW: Bebauungsplan Rahlstedt 131, Verbandsbeteiligung i.R. des städtebaulichen Vertrages - hier private Grünflächen

Sehr geehrter Herr Weedermann-Korte,

vielen Dank für Ihre Mail. Wir haben uns bereits mehrfach ablehnend gegenüber den Planungen zu Rahlstedt 131 geäußert und halten unsere Position auch weiterhin aufrecht. Darüber hinaus haben wir als Verein, dessen Engagement im Wesentlichen durch ehrenamtliche Arbeit getragen wird, nur sehr begrenzte zeitliche und personelle Ressourcen. Wir werden uns daher nicht gesondert im Rahmen der städtebaulichen Verträge einbringen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 Mo. bis Do. 9-16 Uhr

BUND Landesverband Hamburg e.V.

Lange Reihe 29
 20099 Hamburg
bund-hamburg.de

Wenn Sie uns mit einer Spende helfen wollen, können Sie das [hier](#).

>>> "Weedermann-Korte, Timo" <Timo.Weedermann-Korte@wandsbek.hamburg.de> 09.10.2018 15:16 >>>
 Sehr geehrte [REDACTED]
 sehr geehrte [REDACTED]

im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 (Entwurf) wurde mit der Planungsbegünstigten für das geplante Gewerbegebiet vereinbart, dass die Entwurfsplanung für die vorgesehenen privaten Grünflächen sowie die Planungen für sämtliche Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet sowie planextern in den Gemeinden Stapelfeld, Schiphorst und Henstedt-Ulzburg durch das Bezirksamt Wandsbek mit zwei Naturschutzverbänden abgestimmt wird, sofern diese dazu bereit sind. Den Vertragstext hatten wir Ihnen Ende Juni 2018 bereits in Auszügen zur Kenntnis gegeben.

In der Anlage erhalten Sie die Unterlagen zu den **privaten Grünflächen**. Die Planung für die Ausgleichsflächen haben Sie bereits erhalten.

Die Planungen werden einschließlich Ihrer Hinweise dem Planungsausschuss spätestens zum Beschluss über die Feststellung des Bebauungsplans Rahlstedt 131 vorgelegt werden.

Bitte geben Sie uns Ihre Hinweise zu den Planunterlagen bis zum 26.10.2018 zurück. Sollte Ihnen eine Stellungnahme hierzu nicht möglich sein, teilen Sie diese bitte auch mit. Ich weise daraufhin, dass dieses eine Beteiligung außerhalb der Beteiligungen nach dem Baugesetzbuch darstellt.

Vielen Dank im Voraus und mit freundlichem Gruß

Timo Weedermann-Korte

Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilungsleitung Bebauungsplanung
Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg
Fon: 428 81 - 3034, Fax: 427 90 - 9396
E-Mail: Timo.Weedermann-Korte@Wandsbek.Hamburg.de

<http://www.hamburg.de/wandsbek/bebauungsplaene/>
<http://www.hamburg.de/planportal/>

Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg, Klaus-Groth-Str. 21, 20535 Hamburg

Per email
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilungsleitung Bebauungsplanung
Am Alten Posthaus 2

22041 Hamburg

Timo.weedermann-korte@wandsbek.hamburg.de

Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: AGNaturschutz@web.de

Unsere Zeichen:
[REDACTED]

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen:
9.10.2018

26.10.2018

**B-Plan Entwurf Rahlstedt 131 - Verbandsbeteiligung i.R. des Städtebaulichen Vertrages
Entwurfsplanung Ausgleichsmaßnahmen
Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Weedermann-Korte,

die Mitgliedsverbände der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg bedanken sich für die Zusendung der o.g. Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Wir werden uns zu der Entwurfsplanung nicht weitergehend äußern, denn die qualifizierte und ordnungsgemäße Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist eine hoheitliche Aufgabe der amtlichen Fachdienststelle. Mehrere Stellungnahmen der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg mit Einwänden, Anmerkungen, etc. zu dem B-Plan Entwurf/Ausgleichsmaßnahmen liegen vor. Davon abgesehen übersteigt eine derartige Mitwirkung auch unsere Kapazitäten.

Wir möchten noch einmal darauf verweisen, dass wir den B-Plan Rahlstedt 131 aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ablehnen. Die geplante Gewerbebebauung unter Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes ist nicht mit der ökologischen Bedeutung der östlichen Rahlstedter Feldmark und deren zentraler Bedeutung für den Biotopverbund vereinbar. Der Flächenverbrauch ist massiv, die Beeinträchtigung der Artenvielfalt gravierend und die Störung des Biotop-Verbundes erheblich.

Auch aus diesem Grund nehmen wir Abstand davon, zu den Maßnahmen des städtebaulichen Vertrages Stellung zu nehmen, um nicht auch nur in die Nähe einer Zustimmung zu dem B-Plan gebracht zu werden.

Zu § 5, Nr. 15 Berichtspflicht (Auszüge Entwurf städtebaulicher Vertrag, Stand Mai 2018):

Die Fachgutachten zur Überprüfung des Entwicklungszustandes sind im Transparenzprotal zu veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
zur Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg gehören:
Botanischer Verein zu Hamburg e.V.
Landesjagd- und Naturschutzverband Hamburg e.V. - Landesjägerschaft -
Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hamburg e.V.

Naturschutzverband GÖP - Gesellschaft für ökologische Planung - e.V.
Naturwacht Hamburg e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Hamburg e.V.
Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V.

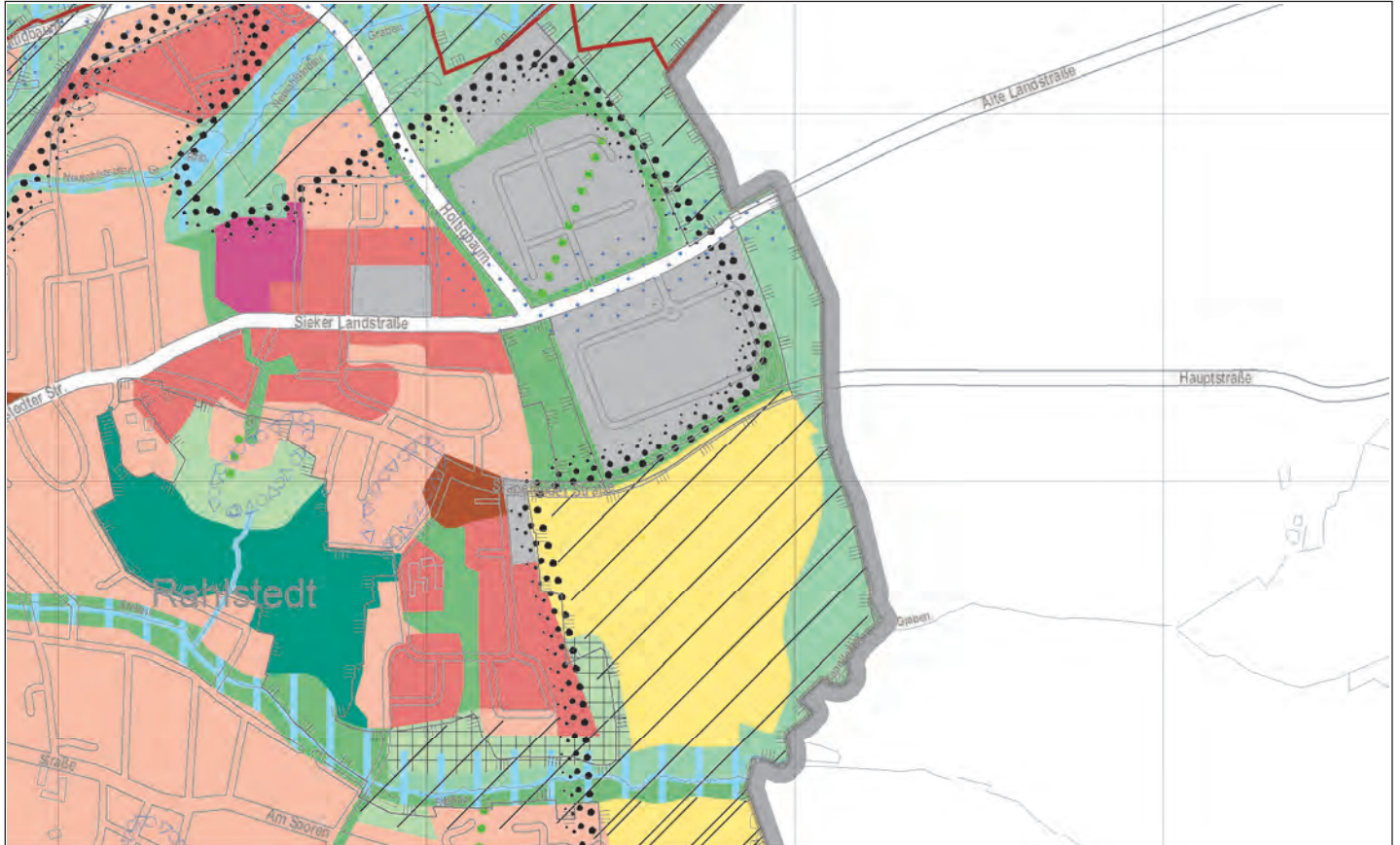


Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm

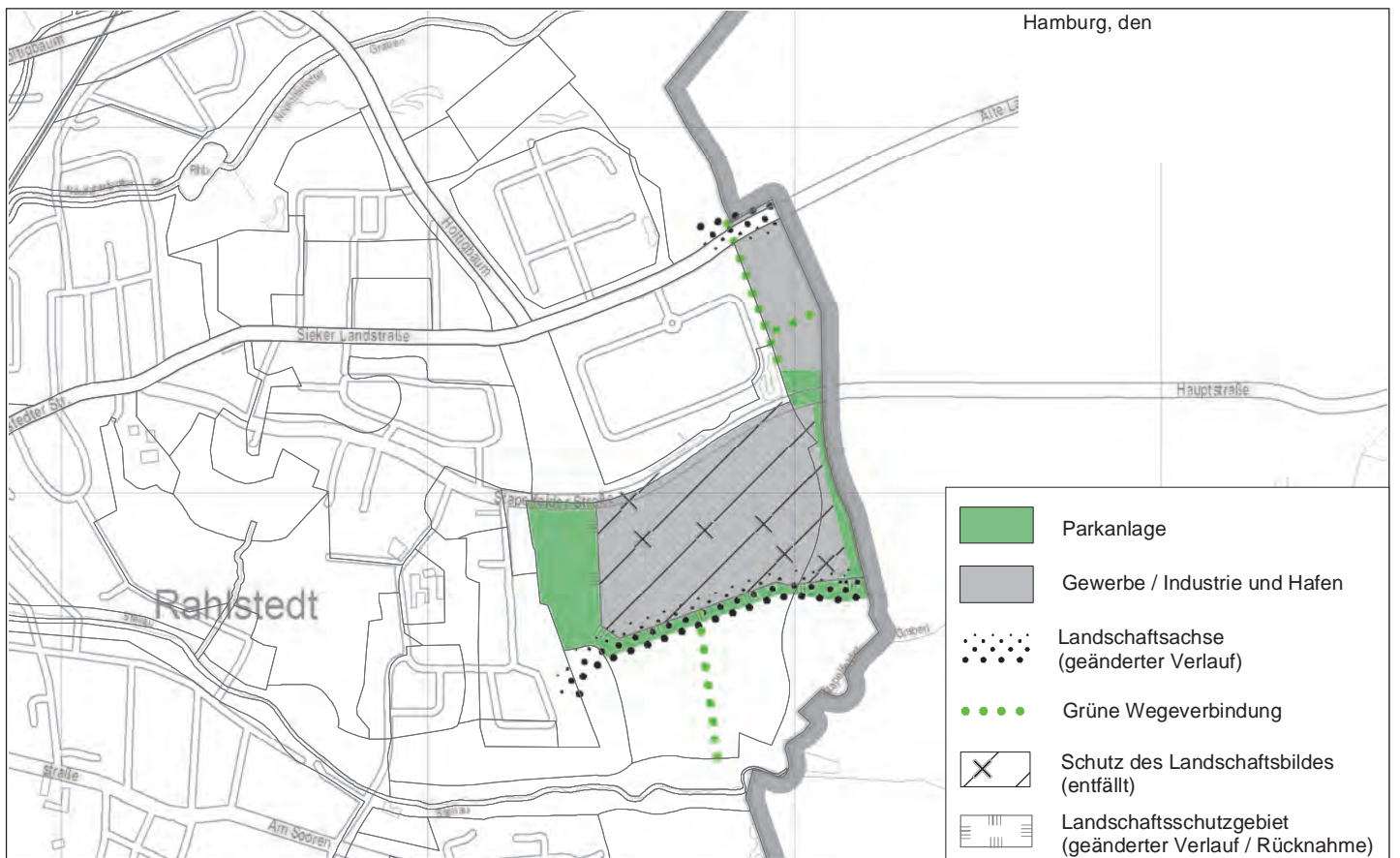
Landschaftsprogrammänderung L08/16 Blatt 1
Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

M 1 : 20 000

Aktuelles Landschaftsprogramm



Landschaftsprogrammänderung



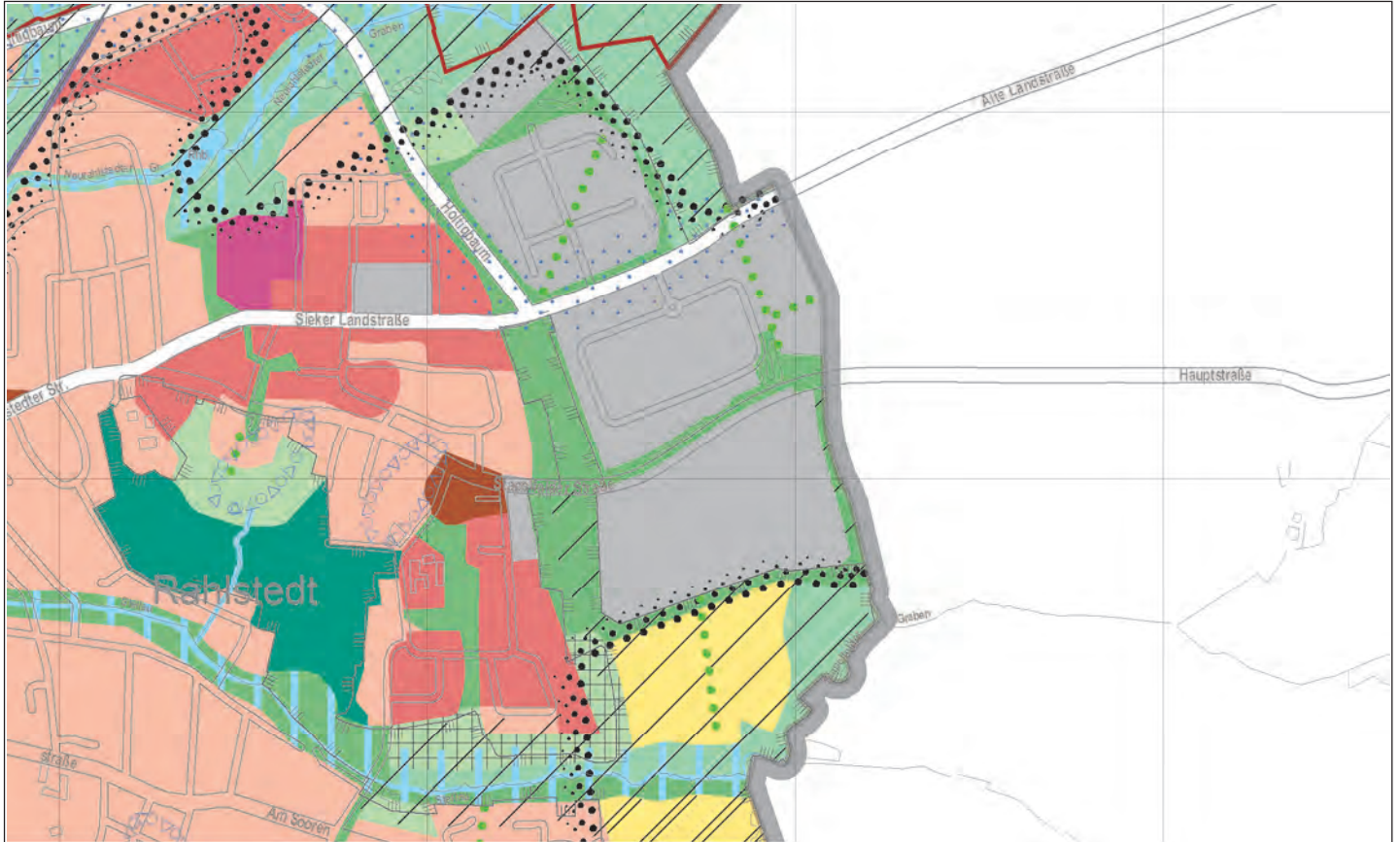


Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm

Landschaftsprogrammänderung L08/16 Blatt 2
Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

M 1 : 20 000

Geändertes Landschaftsprogramm



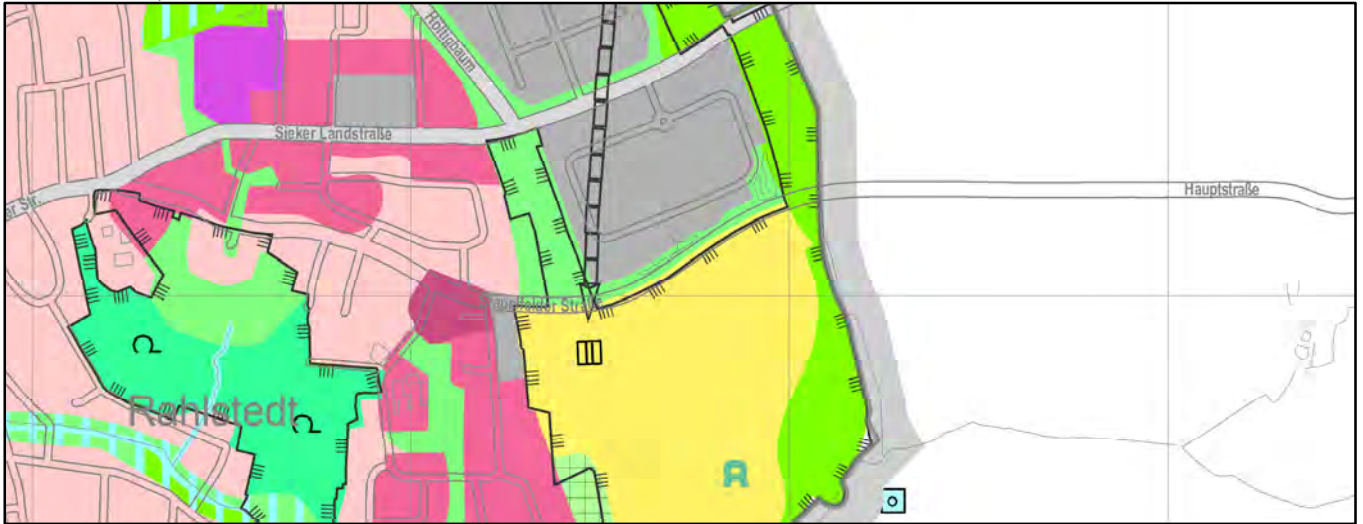


Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm Arten- und Biotopschutz

Landschaftsprogrammänderung L 08/16
Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt

Arten- und Biotopschutz, AKTUELL

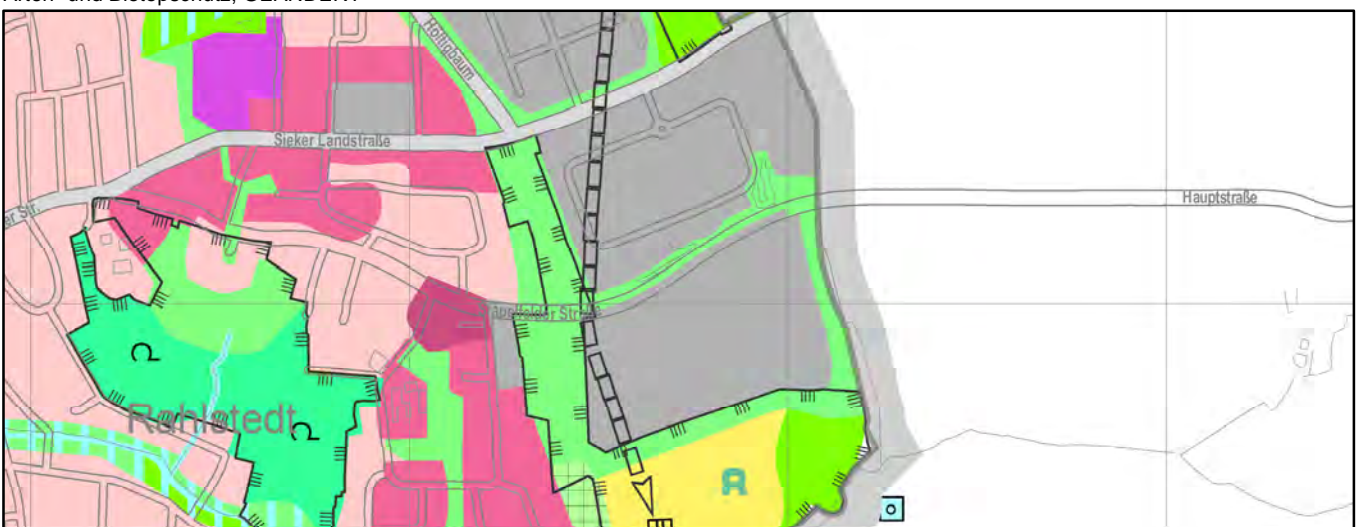
M. 1 : 20.000




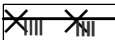
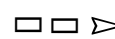


Arten- und Biotopschutz, ÄNDERUNG



Arten- und Biotopschutz, GEÄNDERT



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14 a) |  | Landschaftsschutzgebiet |
|  | Parkanlage (10 a) |  | Landschaftsschutzgebiet entfällt |
|  | Biotopverbindung (verlängert) | | |

... Änderung des Landschaftsprogramms
für die Freie und Hansestadt Hamburg
- Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt -
Vom ...

- (1) Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) wird im Geltungsbereich zum einen südlich der Stapelfelder Straße und nördlich des Weges Bachstücken und zum anderen nördlich der Stapelfelder Straße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark und der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein (L08/16 - Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) geändert.
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Landschaftsprogramms und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 14 I Absatz 2 Nummer 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 30. November 2016 (BGBl. I 2749, 2753), in Verbindung mit § 74 Absatz 3 UVPG in der am 29. Juli 2017 geltenden Fassung und § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
Ein Abdruck der Pläne und der Erläuterungsbericht sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Stand: Juni 2018

Erläuterungsbericht
zur Änderung des Landschaftsprogramms
- Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt -

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Senat verfolgt in Zusammenarbeit mit dem Land Schleswig-Holstein das Ziel, auf Grundlage eines länderübergreifenden, interkommunalen Gutachtens neue Gewerbeflächen im Grenzbereich zu Schleswig-Holstein kompakt zu entwickeln. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen westlich des geplanten Gewerbegebietes sollen als Verlängerung der bestehenden, nördlich angrenzenden Parkanlage insbesondere für die lokale Bevölkerung zu einer Parkanlage entwickelt werden.

Um auf Hamburger Seite hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Bezirk Wandsbek, Ortsteil Rahlstedt geändert werden. Das Landschaftsprogramm (LaPro) wird unter Beachtung des Flächennutzungsplans seine Darstellung zugunsten von Gewerbe ändern.

Das Land Schleswig-Holstein, Kreis Stormarn, wird parallel dazu den Flächennutzungsplan der Gemeinde Stapelfeld zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes an der Sieker Landstraße entsprechend ändern.

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Rahlstedt, südlich der Stapelfelder Straße, nördlich der Straße Bachstücken im Bezirk Wandsbek. Ein weiterer Teilbereich liegt nördlich davon, zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Merkurpark an der Sieker Landstraße und der Landesgrenze, als ein Teil des länderübergreifenden Gewerbegebietes „Minerva-Park“.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist das Hamburgische Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

Das Planänderungsverfahren L08/16 wird durch die ... Änderung des Flächennutzungsplanes für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) erforderlich. Die Zustimmung zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Landschaftsprogramms durch die Behörde für Umwelt und Energie ist erfolgt. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 29. Juni 2018 (Amtl. Anz. 2018, S. 1459) stattgefunden.

Für die Änderung des Landschaftsprogramms wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt gemäß § 14b Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 30. November 2016 (BGBl. I 2749, 2753), in Verbindung mit § 74 Absatz 3 UVP in der am 29. Juli 2017 geltenden Fassung und § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

3. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner Änderung stellt in dem zu ändernden Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

4. Inhalt des bisherigen Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm stellte bisher in dem zu ändernden Bereich überwiegend das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar. Der Grenzbereich zwischen dem Gewerbegebiet „Merkurpark“ auf Hamburger Seite und der Gemeinde Stapelfeld ist als Milieu „Naturnahe Landschaft“ dargestellt. Die Flächen liegen in der Rahlstedter Feldmark und sind mit den Milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Schutz des Landschaftsbildes“ belegt. Weiterhin sind die Flächen als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wurde bisher der Biotopentwicklungsraum 9b „Feldmarken mit besonderem Knicksystem“, der Biotopentwicklungsraum 6 „Grünland“ sowie Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Mit der bisherigen Darstellung des Landschaftsprogramms waren folgende wesentlichen Ziele verbunden:

- Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen sowie vielfältiger Flächen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Förderung extensiv genutzter Grünlandflächen auf geeigneten Standorten
- Naturnahe Graben- und Gewässerunterhaltung
- Schutz des oberflächennahen Grundwassers
- Fördern und Vernetzen natürlicher Lebensräume für wildwachsende Pflanzen und Tiere (Knicks, Kleingewässer, Feldgehölze, Gräben, Bäume)
- Schützen und Pflegen dieser Landschaftsräume- und -strukturen mit ihren jeweils typischen Elementen
- Erhalt der natur-, kultur- oder freiräumlichen Zusammenhänge und der Blickbeziehungen

Die Karte Arten- und Biotopschutz formulierte für den Biotopentwicklungsraum 9b „Feldmarken mit besonderem Knicksystem“ und 6 „Grünland“ u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Umweltverträgliche, landwirtschaftliche Bodennutzung
- Erhaltung und Neuschaffung naturnaher Wegränder und Ackerraine
- Erhaltung eines Brachflächenanteils
- Erhalt hoher Grundwasserstände für Feuchtgrünland, Wiedervernässung von Bereichen
- Naturnahe Gewässer- und Grabenunterhaltung
- Förderung von Extensivgrünland
- Erhaltung und Pflege von Knicks, Feldgehölzen
- Anlage naturnaher Kleingewässer

5. Inhalt des geänderten Landschaftsprogramms

Die Änderungen erfolgen unter Beachtung des Flächennutzungsplans.

Das Landschaftsprogramm stellt künftig die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ dar. Im Bereich an der Sieker Landstraße wird die Darstellung der neuen Gewerbeflächen bis zur Landesgrenze gezogen, um die beabsichtigte, gemeinsame Gewerbegebietsplanung von Hamburg und Schleswig-Holstein zu ermöglichen. Die ehemalige Darstellung von „Naturnaher Landschaft“ an der Landesgrenze entfällt. Hier ist in Absprache mit der Gemeinde Stapelfeld in der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eine grüne Fuge am östlichen Rand der auf schleswig-holsteinischem Gebiet gelegenen Gewerbeflächendarstellung geplant.

Die Darstellung der Milieuübergreifenden Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ entfällt im Bereich der neuen Gewerbedarstellung. Die Landschaftsachse wird an die südliche bzw. nördliche Grenze der Gewerbefläche verschoben. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird nach Süden parallel zur südlichen Abgrenzung der Gewerbeflächen verschoben. Als Milieuübergreifende Funktion werden Grüne Wegeverbindungen zwischen dem Merkurpark und dem neuen Gewerbe-Park auf Stapelfelder sowie südlich des Minerva-Parks zum Stellau-Grünzug dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt künftig die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ sowie 10a „Parkanlage“ dar. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird angepasst. Die Darstellung der Biotopverbindung wird nach Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen verlängert.

Die Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Stapelfeld stellt direkt angrenzend im Osten neue Gewerbeflächen dar, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbegebiet geschaffen werden und kompakte Erschließungen möglich sind.

Die Änderung umfasst rd. 35 ha.

6. Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen; sie sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 14g UVPG in der am 28. Juli 2017 geltenden Fassung in Verbindung mit § 74 Absatz 3 UVPG in der jeweils geltenden Fassung und § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg).

6.1 Inhalt der Planänderung

Siehe hierzu Ziffern 1 und 5 des Erläuterungsberichtes

6.2 Darstellung der Inhalte und Entwicklungsziele des Plangebietes

Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet die Milieus „Gewerbe, Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ dar. Als Milieuübergreifende Funktion werden „Grüne Wegeverbindungen“ dargestellt.

Mit diesen Darstellungen sollen vorrangig folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- Ausreichende Begrünung der Gebiete, Aufwertung der Qualität des Arbeitsumfeldes
- Anlage und Erhalt von Knicks und Schutzpflanzungen, Verwendung von einheimischen Gehölzen
- Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung
- Reduzierung von Umweltbelastungen
- Sicherung und Entwicklung von Parkanlagen in angemessener Zuordnung und Größe zu Wohngebieten und Arbeitsstätten
- Schutz und Entwicklung von naturnah und gestalteten Anlagen
- Erhalt und Herstellung störungsarmer Verbindungswege zwischen Freiraum, Wohn- und Arbeitsstätten sowie Erholungsflächen als Teil des Freiraumverbundsystems
- Erschließung von bisher nur unzureichend zugänglichen Landschaftsräumen

Die Karte Arten- und Biotopschutz formuliert für den Biotopentwicklungsraum Nr. 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ vorrangig folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung von Biotopen zur Verbindung/Vernetzung
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung

6.3 Beschreibung des aktuellen Zustandes der Umwelt

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Hamburg und grenzt an die Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn. Sie ist Teil der Rahlstedter Feldmark und gehört zum Naturraum der Geest. Im Norden grenzt das NSG „Höltigbaum“ an die Gewerbegebiete der Sieker Landstraße. Im Süden begrenzt die Stellau als Biotopverbundachse den Planungsraum.

Die landwirtschaftliche Kulturlandschaft ist als Acker oder Weideland mit Knicks, welche nach §14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützte Biotope sind, ausgebildet. Südlich der Stapelfelder Straße liegt ein Erdbeerfeld und nach Osten angrenzend ein Gärtnereibetrieb mit Foliengewächshaus und Parkplatz. Südlich des Weges Bachstücken liegen landwirtschaftliche Flächen, welche als naturnahe Grünländer genutzt werden. Ein Pionierwald hat sich auf einer Ablagerungsfläche östlich der Siedlung Großlohe, südlich des Weges Bachstücken, entwickelt.

Die Grünland- und Ackerflächen bieten struktur- und abwechslungsreiche Lebensräume für Arten der halboffenen stadtnahen Kulturlandschaft. Das Knicknetz sowie teilweise alter Baumbestand im Wechsel mit offenen landwirtschaftlichen Flächen haben Potential als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Einzelne Kleingewässer bzw. Binsen- und Simsenriede befinden sich zwischen der Sieker- und der Stapelfelder Straße. Ein Entwässerungsgraben fließt in südlicher Richtung entlang des Gewerbegebietes „Merkurpark“.

Die Rahlstedter und Stapelfelder Feldmark haben klimaökologische Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche und wirken klimatisch entlastend. Die Böden sind unversiegelt und können ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen. Sie sind schutzwürdig mit der Funktion „Archiv der

Naturgeschichte“ (N4). Aufgrund des anstehenden Geschiebemergels weisen die Böden geringe Versickerungsfähigkeit auf.

Die nördliche Begrenzung der Feldmark bildet die stark befahrene Sieker Landstraße als Zubringer zur Autobahn A1 sowie die Stapelfelder Straße, welche größere Lärmquellen darstellen. Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang von Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen zur freien Landschaft. Besonders störend wirkt eine 380/110 kV- Leitung, welche zwischen der Siedlung Großlohe und dem Gewerbegebiet Merkurpark verläuft. Im Osten des Planungsraumes verläuft ebenfalls eine Leitung, welche allerdings geringer dimensioniert ist.

6.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen weiter fortgeführt werden und es würde keine Bodenversiegelungen entstehen. Die Knicks wären weiterhin als gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

6.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung / Änderung des LaPro

- Freiraumverbund und Erholung

Ein Teil der Feldmark wird überbaut und geht damit für die Erholungsnutzung verloren. Durch den Erhalt sowie die Schaffung neuer Grünverbindungen soll das öffentlich nutzbare Wegenetz in diesem Raum verbessert werden. Die Erholungsnutzung soll von Norden über den Höltigbaum bis zum Stellau-Grünzug sowie innerhalb der Gewerbeflächen so verbessert werden, dass die Erholungsfunktion während der Arbeit sowie in der Freizeit gewährleistet und ausgebaut wird. Dies wird mittels der Darstellung von „Grüner Wegeverbindung“ sowie „Parkanlage“ dargestellt und auf Ebene der Bauleitplanung in der Planzeichnung festgesetzt. Trotz vorgesehener grüner Einfassung des Gewerbegebietes ist eine Beeinträchtigung der für die Erholung vorgesehenen Flächen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie durch die verbleibende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gewerbebauten nicht auszuschließen.

- Landschaftsbild

Das bisher überwiegend landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild mit Knickstrukturen und den Grünland- und Ackerflächen wird weitestgehend überformt. Die gewerbliche Siedlungskante rückt weiter nach Südwesten in den Landschaftsraum. Die Eingrünung der Gewerbeflächen wird durch den Erhalt und die Bepflanzung von Knicks sowie Anlage von Grünflächen mit Oberflächenentwässerung vorgesehen.

- Naturhaushalt

Die Darstellung neuer Gewerbeflächen führt gegenüber dem Bestand zu negativen Umweltauswirkungen. Im Zuge von Bodenversiegelung kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nur noch in den nicht bebauten Bereichen erfüllen. Es wird zudem zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Oberflächenentwässerung kommen.

Das Kaltluftentstehungsgebiet wird durch die geplante Bebauung reduziert. Es ist jedoch bioklimatisch nicht belastet und so ist weiterhin ein intensiver Luftaustausch zu erwarten. Die Kaltluftleitbahn entlang des Stellau- Grünzugs wird nicht beeinträchtigt.

- Arten- und Biotopschutz

Für den Arten- und Biotopschutz wird es zu einer erheblichen Verschlechterung kommen. Die verlorengehenden Freiflächen stehen nicht mehr als Lebensraum und Nahrungshabitat zur Verfügung. Einzelne Biotope innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren und müssen ersetzt werden. Auch wenn die Knicks und Gehölzbestände zum größten Teil erhalten bleiben, wird es zu in großen Teilen zu einem Verlust der Lebensraumfunktion führen und zu einer Beeinträchtigung durch Störungen kommen.

6.6 Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Darstellung der Fläche „Gewerbe/Industrie und Hafen“ grenzt südlich und östlich direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Mercurpark“ und nimmt Grünland -und Ackerflächen in Anspruch. Aufgrund der Flächenversiegelung und des Verlustes von Biotopen erfolgt ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden muss. Zur Verminderung des Eingriffs sollen sich die neuen Baukörper innerhalb des vorhandenen Knicksystems eingliedern und Knickschutzstreifen angelegt werden. Weiterhin sollen innerhalb der Bauflächen Festsetzungen von Dachbegrünungen, Anpflanzgeboten sowie offene Oberflächenentwässerung erfolgen.

Zwischen vorhandenem Wohnungsbau an der östlichen Siedlungsgrenze von Rahlstedt und dem Zusammenschluss der Gewerbegebiete im Westen Richtung Stapelfeld bleibt eine „grüne Fuge“, die u.a. der Erholungsnutzung dienen soll. Weiterhin sollen von NSG Höltingbaum bis zum Stellau-Grünzug neue Wegeverbindungen auf Grünflächen innerhalb der Gewerbegebiete geschaffen werden, so dass das Wegenetz und die Erholungsfunktion ausgebaut bzw. gestärkt werden. Der Kösterrodenweg zwischen Bachstücken und der Stellau soll als Reit- und Fußweg ausgebaut werden.

Die erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes muss durch den Erhalt der Knickstrukturen und das Anpflanzen von neuen Gehölzen gemindert werden.

6.7 Alternativenprüfung

Alternative Standorte für Gewerbe wurden im Zuge des Gutachtens „Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn“ (Dezember 2015) geprüft. Als Ergebnis wurden für den Raum zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein an der Autobahn 1 kompakte Gewerbebestandorte mit flächensparender Erschließung und Erhalt der verbleibenden Landschaft vorgeschlagen. Die Darstellung von Gewerbeflächen im vorangegangenen Text orientiert sich an diesem Gutachterergebnis.

6.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Strategische Umweltprüfung auf der Ebene des Landschaftsprogramms. Insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.9 Maßnahmen zur Überwachung

Geeignete Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen nachfolgender Planungen und im Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt und können zudem im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft werden. Für diesen Plan ist zurzeit keine besondere Überwachungsmaßnahme erforderlich.

6.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Landschaftsprogramm wird die Darstellung vom Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ an dieser Stelle in das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ geändert. Mit der Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Das Landschaftsbild wird sich von einer im Wandel begriffenen, landwirtschaftlichen Kulturlandschaft weiter in ein gewerblich geprägtes Landschaftsbild verändern. Durch die Bebauung wird der bisher freie Boden versiegelt und kann seine natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen. Das Kaltluftentstehungsgebiet wird verkleinert. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch den Erhalt der randlichen Knicks und den weitgehenden Erhalt der innenliegenden Knicks sowie Anlage neuer Gehölzpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden und auch neue, potentiell hochwertige Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden.

Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Die Erholungsfunktion in der bisher nicht gut zugänglichen Landschaft wird gestärkt durch die Anlage von Grünverbindungen, welche den Höltigbaum im Norden mit dem Stellau-Grünzug im Süden dieses Landschaftsraumes verbinden. Weiterhin werden Grünverbindungen innerhalb der neuen Gewerbegebiete die Aufenthaltsmöglichkeiten und Durchwegungen verbessern.



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen–Nr.: 20-6616 Datum: 05.11.2018 Status: öffentlich
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2019 - Ergebnis der Behördenabstimmung

Sachverhalt:

Gemäß Vertrag für Hamburg (VfH) legt jeder Bezirk zur Konkretisierung seiner Wohnungsbauziele ein jährlich fortzuschreibendes Wohnungsbauprogramm vor. Für Wandsbek besteht die Zielzahl von 1.800 jährlich zu genehmigenden Wohnungen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Wandsbeker Wohnungsbauprogramms hat die Verwaltung die Potentialflächenanalyse des Wohnungsbauprogramms 2019 mit den Fachbehörden abgestimmt. Grundsätzlich haben alle Fachbehörden und beteiligte Landesbetriebe dem Entwurf des bezirklichen Wohnungsbauprogramms zugestimmt. Ein Teil der Fachbehörden hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

In die Übersichtstabelle und in den Steckbriefen wurden Anmerkungen, Aktualisierungen und Stellungnahmen der Fachbehörden zum Verfahrensstand soweit geboten mit aufgenommen. Für den Textteil gab es zudem einige Anregungen und Ergänzungswünsche, teils auch redaktioneller Art.

Nach der Abstimmung mit den Behörden soll nachfolgend die Bezirksversammlung mit der Beschlussfassung über das Wohnungsbauprogramm befasst werden. Wie in den Vorjahren, ist in der Schlussfassung der Übersichtstabelle die Spalte für das letzte Programmjahr (2018) aufgelöst und ggf. entsprechend den dann erreichten Sachständen auf die Folgejahre verteilt worden.

Das Wohnungsbauprogramm 2019 wird im Internet veröffentlicht.

Petition/Beschluss:

Der Planungsausschuss wird gebeten,
das Ergebnis der Behördenabstimmung zur Kenntnis zu nehmen, und den Entwurf des Wohnungsbauprogramms der Bezirksversammlung mit einer positiven Beschlussempfehlung zu überweisen.

Anlage/n:

1. Stellungnahmen der Behörden mit Auswertung
2. Wohnungsbauprogramm 2019

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>gramme der KfW dürfen in Anspruch genommen werden. In Wandsbek sind mehrere Entwicklungen in diesem Zusammenhang, z.B. die Entwicklung an der August-Krogmann-Straße 100/Neusurenland 134 und das Areal Flughafenstraße 89 mit dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA in Vorbereitung. Die SAGA ist bei etlichen Projekten des Bezirks beteiligt. [...]</p> <p><u>Fördern&Wohnen als neuer „Bauherr“ und Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende:</u></p> <p>Auch dieser Abschnitt sollte korrigiert und ergänzt werden: Mit Satzungsänderung der Anstalt des öffentlichen Rechts (f&w fördern und wohnen AöR) wird es dem städtischen Unternehmen ermöglicht, neben Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (Dringlichkeitsschein, sogenannte WA-Bindung) auch geförderte Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt (Wohnberechtigungsschein) und in geringem Umfang (20%) auch frei finanzierte Wohnungen zu bauen. Drei Bauvorhaben auf Potenzialflächen sind im Bezirk Wandsbek bereits auf den Weg gebracht worden. Wünschenswert ist, die drei angesprochenen Bauvorhaben zu benennen. Jedes der sieben Hamburger Bezirksämter schlägt jährlich im Rahmen der städtischen Grundstücksentwicklung eine Fläche für 20 bis 30 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende vor. Die Fläche kann entweder ein einzelnes Grundstück oder Teil eines größeren städtischen Areals sein. [...]</p> <p>Zu 4. Genehmigungen <u>Anmerkung 2. Absatz:</u> Gem. Vertrag für Hamburg 2016, Seite 1 streben Senat und Bezirksämter an im Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30% öffentlich geförderten</p>	<p>Die Formulierung wird in Teilen übernommen, einige Teile z.K. genommen.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, wurde im Textteil (s.o., S.11) entsprechend ergänzt.</p>	(x)		X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Wohnungen für Haushalten mit mittleren und geringem Einkommen zu erreichen.</p> <p>Zu 9. Methodik / Hinweise Hier wäre eine ungefähre Schätzung des Potenzials wünschenswert.</p>	Entsprechend der Gesamttabelle, wird der geschätzte Potenzialwert aus der Tabelle hier ergänzt.	X		
1.2	Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE, Klimaleitstelle)	27.09.	<p>Die BUE stimmt dem Entwurf des Wohnungsbauprogramm 2019 im Wesentlichen zu.</p> <p>Die Ziffer 4. Rahmenbedingungen und ausgewählte Segmente des Wohnungsbaus soll daher <u>bitte ergänzt werden</u> um den Punkt „Umsetzung des Hamburger Klimaplan“ mit dem Text: „Hamburg hat die klimapolitischen Ziele, die CO2-Emissionen in Hamburg bis 2030 um 50% zu reduzieren (siehe Klimaplan Drs. 21/2521) und sich zu einer und gleichzeitig klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln. (siehe unten, 4.2.)</p>	Die Ergänzung wird vorgenommen.	X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
1.3	Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen (LIG)	08.10.	Die FB begrüßt das fortlaufend aktualisierte Wohnungsbauprogramm im neuen Layout als Grundlage für einen gesamtstädtischen sowie regionalplanerischen Abstimmungsprozess der Wohnungsbaupotenziale. Zusätzliche Neuausweisungen von Flächen, Potentialerhöhungen und Nachverdichtungen stellen einen wichtigen Beitrag zur konstanten Erfüllung der Wohnbauziele für den Senat dar. Dass aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs in Zukunft auch die Themen Magistralenräume und Aktivierung von Baupotentialen an ÖPNV-Haltestellen neben Innenentwicklung, Konversion, Neuordnung ,Außenentwicklung, verstärkt angegangen werden, ist dabei folgerichtig und wird von hiesiger Seite unterstützt.	Der Hinweis wird z.K. genommen.			X
1.4	BWVI	17.09.	Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation nimmt den vorgelegten Entwurf des Wohnungsbauprogramms Wandsbek 2019 zur Kenntnis. Zu den einzelnen Flächen ergeht folgende Stellungnahme bzw. bleibt es bei den bereits im Rahmen der jährlichen Abstimmungen des Wohnungsbauprogramms Wandsbek seit 2011 abgegebenen Stellungnahmen. <u>Zum allgemeinen Teil „Intelligenter Flächentausch“</u> In Bezug auf Gewerbeflächen sind hierbei Masterplan Handwerk und Masterplan Industrie zu beachten. Abwanderungen von Gewerbebetrieben aus Hamburg sind zu vermeiden.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird z.K. genommen. Der Hinweis wird z.K. genommen.			X X X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
1.5	BIS	14.09. 05.10.	Die Behörde für Inneres und Sport hat keine Bedenken und stimmt dem „Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2019“ zu.	Kennntnisnahme			X
1.6	BASFI	04.10.	Der Darstellung der familienpolitischen Belange wird zugestimmt. Das Wandsbeker Wohnungsbauprogramm 2019 hat positive Auswirkungen auf Familien, da neue Wohnungen entstehen und sie damit, vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen, ein breiteres Angebot an Wohneinheiten dazugewinnen.	Der Hinweis wird z.K. genommen.			X
1.7	BSB	10.10.	Grundsätzlich stimmt die BSB dem Wohnungsbauprogramm zu, bittet aber darum, folgenden Passus in das Wohnungsbauprogramm aufzunehmen: <i>Der Bau neuer Wohnungen führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen, dessen Versorgung nicht immer im Gebäudebestand untergebracht werden kann. Als Faustregel gilt, dass bei Grundschulen im Spitzenbedarf nach Errichtung für ungefähr 300-400 Wohneinheiten ein zusätzlicher Zug benötigt wird. Hierfür werden mobile Klassenräume und vorübergehende Defizite im Fachraumbereich und bei den Sporthallen in Kauf genommen, da dieser Spitzenbedarf in der Regel nach ca. 5 bis 7 Jahren abflaut und dann langfristig mit einem Regelbedarf von einem Zug für ca. 800 WE gerechnet werden kann. Das bedeutet, dass für ca. 1.600 – 2.400 neue WE eine zusätzliche Grundschule benötigt wird und für ca. 3.600 WE eine weiterführende Schule.</i>	Der Hinweis wird z.K. genommen. Dem Hinweis wird in dem Verfahrensablauf der Bebauungsplanung regelhaft beachtet und die BSB entsprechend beteiligt. Dabei den neu aufgenommenen Flächen ist keine mit dieser Größenordnung mit über 1.600 WE hinzugekommen.			X
1.8	Handwerkskammer	04.10.	Magistralen Das Wohnungsbauprogramm beschreibt gem. dem Beschluss der Bezirksversammlung Wandsbek (Drs. 20-6008.1) die Verdichtung an den Magistralen als eine Strategie, durch eine klare bauliche				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Fassung weitere Flächen bzw. weiteren Raum für Wohnungsbau dem Leitbild „Mehr Stadt in der Stadt“ folgend zu generieren. Teilflächen entlang der Magistralen sind bereits stellenweise auch als neue Potenzialflächen in das Wohnungsbauprogramm mit aufgenommen worden (z.B. Ahrensburger Straße, Fabriciusstraße).</p> <p>Die Flächen entlang der Magistralen werden stark durch Handwerksbetriebe genutzt. Eine Verdrängung der Betriebe ist durch diese Entwicklungen zu vermeiden und geeignete Formate zu finden, damit diese für die Stadt wichtigen Betriebe auch in der Folge einer städtebaulich sinnvollen Innenverdichtung an den Magistralen künftig innerstädtische, bezahlbare und nah am Kunden gelegene Flächen finden und beispielsweise nicht zusätzliche Verkehre durch verlängerte Fahrten von außerhalb erzeugen.</p> <p>Quartier auf dem Königslande Im Kapitel 5 „Ziele“ wird auf die laufende Entwicklung des Quartiers „Auf dem Königslande“ eingegangen, die sich im Verzeichnis der Steckbriefe noch nicht wiederfindet. In diesem Zusammenhang wollen wir die geplante bedarfsorientierte Beteiligung ausdrücklich unterstützen und bereits wiederholt auf die vor Ort befindlichen Handwerksbetriebe hinweisen. Im gesamten Areal zwischen Lesserstraße / Friedrich-Ebert-Damm und Walddörferstraße, westlich der Holzmühlenstraße, befinden sich rund 35 Handwerksbetriebe. Diese sind gleichmäßig über das gesamte Quartier verteilt, eine besondere Konzentration ist im Bereich des Hinschenfelder Stiegs sowie in den Hinterhofbereichen zwischen Hinschenfelder Straße und Auf dem Königslande zu finden. Es handelt sich dabei um eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerke, beispielsweise aus den Bereichen Sanitär-Heizung-Klima, Kfz-Handwerk, Metallbauer und Tischlerei, Glaser und Elektrohandwerk sowie weitere Betrie-</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird in dem Verfahrensablauf der Bebauungsplanung regelhaft beachtet und die HWK entsprechend beteiligt.</p>			X
		<p>Quartier auf dem Königslande Im Kapitel 5 „Ziele“ wird auf die laufende Entwicklung des Quartiers „Auf dem Königslande“ eingegangen, die sich im Verzeichnis der Steckbriefe noch nicht wiederfindet. In diesem Zusammenhang wollen wir die geplante bedarfsorientierte Beteiligung ausdrücklich unterstützen und bereits wiederholt auf die vor Ort befindlichen Handwerksbetriebe hinweisen. Im gesamten Areal zwischen Lesserstraße / Friedrich-Ebert-Damm und Walddörferstraße, westlich der Holzmühlenstraße, befinden sich rund 35 Handwerksbetriebe. Diese sind gleichmäßig über das gesamte Quartier verteilt, eine besondere Konzentration ist im Bereich des Hinschenfelder Stiegs sowie in den Hinterhofbereichen zwischen Hinschenfelder Straße und Auf dem Königslande zu finden. Es handelt sich dabei um eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerke, beispielsweise aus den Bereichen Sanitär-Heizung-Klima, Kfz-Handwerk, Metallbauer und Tischlerei, Glaser und Elektrohandwerk sowie weitere Betrie-</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen und die HWK weiterhin im laufenden Verfahren beteiligt.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			be des Bau- und Ausbaugewerbes. Bei den künftigen Planungen ist daher sorgfältig zu beachten, dass diese Handwerksbetriebe in ihrem Betrieb durch einströmende (weitere) Wohnnutzungen bzw. daraus sich ergebende Restriktionen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden. Die Handwerkskammer bietet an dieser Stelle erneut an, aktiv mit den Betrieben in den Dialog zu kommen.				
2. Steckbriefe							
2.1	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)	s.o.	<p><u>Stellungnahme zu einzelnen Potenzialflächen:</u></p> <p>Die BSW nimmt in ihrer Stellungnahme zu einzelnen Flächenpotenzialen eine grundsätzliche Bewertung der Flächenpotenziale vor, in Hinblick auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • schwerwiegende fachliche oder gesetzliche Vorgaben, die eine Eignung als Wohnbauflächenpotenzial ausschließen • erhebliche Klärungsbedarfe (z.B. durch Widersprüche zu Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsprogramm) bzw. schwerwiegende fachliche Konflikte • aus Sicht der BSW fehlende Potenzialflächen <p>Diese grundsätzliche Bewertung zu einzelnen Potenzialflächen ist im Folgenden dargestellt.</p> <p>Darüber hinaus werden zu einigen Potenzialflächen auch ergänzende Hinweise und Anmerkungen der BSW aufgeführt.</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>Zu den Steckbriefen insgesamt:</u></p> <p>In diesem Wohnungsbauprogrammentwurf wurde die Darstellung/Gliederung verändert. Dies führt im Vergleich zur bisherigen Darstellung zu einer erschweren Lesbarkeit. Außerdem sind die Abbildungen aufgrund der Körnigkeit und Maßstäblichkeit kaum noch lesbar. Gerade zu den Abbildungen wird dringend um verbesserte Les- und Erkennbarkeit gebeten.</p> <p>Generell sind die Eigentumsverhältnisse in Abstimmung mit dem LIG zu aktualisieren.</p> <p><u>Zu den einzelnen Steckbriefen:</u></p> <p>Es wird um folgende Ergänzungen gebeten:</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 44 Berliner Platz -EKZ- lfd. Nr. 2</u> Bitte in der Rubrik „Restriktionen/Bemerkungen“ einen Hinweis auf das ehemalige Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung „Hohenhorst“ ergänzen.</p> <p><u>Rahlstedt S. 112 Wiesenredder 85 lfd. Nr. 59</u> Bitte in der Rubrik „Restriktionen/Bemerkungen“ einen Hinweis auf das Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung „Rahlstedt-Ost“ sowie auf die zugehörige Problem- und Potenzialanalyse (PPA) des BAW ergänzen.</p> <p><u>Anmerkungen zu weiteren Steckbriefen:</u></p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen und entsprechend überarbeitet. Tlw. kann die Dateikomprimierung vor Versendung eine Ursache gewesen sein.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen und entsprechend der Hinweise vom LIG aktualisiert.</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt und angepasst.</p>	(x)		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>Wandsbek-Kern S. 55 Bovestr.</u> Eigentumsverhältnisse sollten konkretisiert werden statt Eintrag „?“</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 56 Brauhausviertel</u> Flächengröße ha prüfen, Fläche wurde verkleinert</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 58 Lengerckestr./Lengerckestieg</u> Schon 2017 (*Anm. zum WBP 2018) wurde auf die evtl. Durchführung einer Grundstücksneuordnung hingewiesen. Die Eigentumsverhältnisse sind heterogen, Grundstücksneuordnung und Betriebsverlagerung werden im Steckbrief als erforderlich betrachtet. Der vorliegende Bauantrag betrifft nicht die gesamten Flächen.</p> <p><u>Wandsbek-Kern S.62 Walddörferstr.103</u> Hier muss noch eine genauere Prüfung erfolgen, hier nur ein Hinweis darauf.</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 67 Wandsbeker Zollstr. 113-155</u> Ebenfalls sehr unterschiedliche Eigentums- und Nutzungsverhältnisse. Gerade wegen der heute weit überwiegenden gewerblichen Nutzungen ist hier auch mit Betriebsverlagerungen zu rechnen. Da hier auch neue B-Pläne erforderlich sind, gibt es auch genügend Zeit für Absprachen mit dem Bezirk und Gesprächen mit den Eigentümern und gewerblichen Nutzern.</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 69 Wandsbek-Gartenstadt</u> In diesem über 10 ha großen Gebiet geht es vor</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend der Aussage des LIG ergänzt.</p> <p>Der Steckbrief wird diesbezüglich nochmals überprüft.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen. Die Eigentumsverhältnisse sind vertraglich geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>	X		
						X
						X
						X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis	
				Ja	Nein		
		<p>allem um Nachverdichtung. Die großen SAGA- und Genossenschaftsflächen sind nicht betroffen. Aber bei den eingesprengten privaten Flächen muss geprüft werden.</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 70 Küperkoppel/Tonndorfer Hauptstraße</u> Bei Verfahrensstand müsste es heißen: In Abhängigkeit ...</p> <p><u>Wandsbek-Kern S. 74 Jenfelder Au</u> Da die Realisierung bereits seit 2016 läuft: Flächengröße bitte dem Baufortschritt anpassen</p> <p><u>Bramfeld S. 81 Charlie-Mills-Quartier – Charlie-Mills-Str. 1-9,</u> es muss unter „Darstellung im FNP“ heißen: Gemischte Bauflächen <u>und Grünflächen.</u></p> <p><u>Bramfeld S. 82 Neusurenland</u> Was bedeutet bei Eigentumsverhältnisse „städtisch“? Bei anderen Vorhaben ist die Angabe FHH genannt. Angabe „städtisch“ findet sich auch bei weiteren Grundstücken (z.B. S. 85) und sollte konkretisiert werden.</p> <p><u>Bramfeld S.97 Moosrosenweg</u> Wahrscheinlich werden sich die Eigentümer einigen, da hier der Wertzuwachs von Gewerbe zu Wohnungsbau enorm ist. Da hier 1.000 Wohnungen im GWB errichtet werden sollten, prüft die BSW/WSB bei Bedarf, um evtl. unterstützend eingreifen zu können.</p> <p><u>Bramfeld S. 104 Georg-Raloff-Ring 11</u></p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Die Änderung im Steckbrief erfolgt.</p> <p>Der Steckbrief wird diesbezüglich nochmals überprüft.</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der / die Steckbrief(e) wird/ werden diesbezüglich nochmals überprüft.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist aber uneindeutig formuliert.</p>	X	X	X	X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Hierzu wurde ein neuer Vorbescheid eingereicht, Verfahrensstand müsste wahrscheinlich aktualisiert werden.</p> <p><u>Rahlstedt S. 111 Ellerneck 65-71</u> Hier wird BSW/WSB im Hinblick auf die heutige Grundstücksstruktur prüfen, ob eine Bodenordnung dort den Neubau beschleunigen könnte.</p> <p><u>Walddörfer, S. 147 Buchenkamp</u> Zu Verfahrensstand/weitere Handlungsschritte: Wenn FNP+LAPRO-Änderung erforderlich sowie Aufhebung Landschaftsschutz: sind diese Verfahren eingeleitet worden? Ähnliches gilt auch für z.B. Fiersbarg, Sportplatz (S. 152), Lohe/Tangstedter Weg (S. 155) und weitere Vorhaben.</p> <p><u>Walddörfer, S.150 Kirchenkoppel</u> Falls hier mehrere Eigentümer betroffen sind, könnte die Bodenordnung evtl. eine Unterstützung bauwilliger Eigentümer bewirken.</p>	<p>Der Steckbrief wird diesbezüglich nochmals überprüft.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Verfahrensstand entspricht dem Sach- und Kenntnisstand des BAW zum Stand Sommer 2018</p> <p>(siehe oben)</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>	X		X
2.2	Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)	s.o.	<p>1.8 Energie Bei größeren Neubauprojekten (ab 150 WE) bittet NGE 23 um Beteiligung im Rahmen anstehender Wettbewerbe. Hierbei sind dann im Planverfahren Energiefachpläne aufzustellen, die sich insbesondere mit der Energieversorgung auseinandersetzen müssen. (siehe unten, 4.2.)</p> <p>2.1 neue Flächen</p> <p>Farmsen Berne / Charlie-Mills-Quartier Hier wird von NGE1 auf die Stellungnahme vom 24. + 25.04.2018 an (WBZ BA Wandsbek) verwiesen:</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen, sollten Wettbewerbsverfahren eingeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im Bauantragsverfahren abgeprüft / vollzogen werden.</p>			X
							X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>- Freiraumplanung: Der 2. Grüne Ring ist als übergeordnete Grünverbindung von besonderer Bedeutung für die FHH. Der geplante Baukörper liegt sehr dicht an der Grundstücksgrenze und wird zukünftig die örtliche Gegebenheit im erheblichen Umfang visuell prägen. Um den grünen Charakter des 2.Grünen Ring zu erhalten bzw. zu unterstützen sind auf dem Grundstück des Bauvorhabens – soweit möglich - umfassende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung durch z.B. Baum- und Strauchpflanzungen oder durch Wandbegrünung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Öffnung der im nordwestlichen Bereich des Grundstücks gelegenen privaten Freiflächen für die Öffentlichkeit wird ausdrücklich begrüßt, da diese Flächen an den 2. Grünen Ring angrenzen. Es sollte geprüft werden, inwieweit diese Öffnung fixiert werden kann.</p> <p>- Freiraumverbund: Sofern durch die Bautätigkeit Flächen des Zweiten Grünen Ringes temporär beansprucht und beeinträchtigt werden, sind diese Flächen wieder herzustellen und entsprechend der QOF* aufzuwerten. Da durch den geplanten Baukörper sich die wahrnehmbare räumliche Situation an der Einmündung der Charlie-Mills-Straße/ Friedr.-Ebert Damm weiter verengt, sollte geprüft werden, wie bei einer Querung des Friedrich – Ebert Dammes die Weiterführung des 2. Grünen Ringes für Bürger leicht erkennbar gestaltet werden kann. Die Anfertigung eines freiraumplanerischen Entwurfs wird für diese räumliche Situation empfohlen.</p> <p>- Im Übergangbereich des privates Grundstück zum II. Grünen Ring sollen keine freiwachsenden Sträucher sondern geschnittene Hecken verwenden werden. Falls so eine Forderung (aus Gründen des Landschaftsbildes) in der Baugenehmigung untergebracht werden kann, bitte ich um entsprechende Berücksichtigung.</p>	den.			

* QOF = Qualitäts- Offensive- Freiraum (Anm.)

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kennntnis
		<p>Farmsen Berne / Neusurenland - bitte ergänzen: LaPro-Änderung erforderlich Ansonsten wird auf die derzeit laufende Abstimmung mit der BUE und das Ausstehen des Sanierungskonzeptes verwiesen. Eine Stellungnahme ist daher derzeit nicht möglich.</p> <p>Bramfeld Fabriciusstraße 2-8 / Bramfelder Chaussee 5-9 - bitte ergänzen unter Darstellung im LaPro: Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich - Die BUE stimmt grundsätzlich zu, verweist aber auf die Darstellung des LaPro „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ und hält eine Berücksichtigung der Freiflächenversorgung für die Bewohner/Nutzer auf der Fläche des Vorhabens für notwendig. Das Ziel soll sein, dass vom Vorhaben ein möglichst geringer zusätzlicher Bedarf an weiteren öffentlichen Grünflächen entsteht. Ansonsten wird hier insbesondere auf die Punkte 1.1 – 1.3 dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Rahlstedt Ellerneck 65-71 (S. 111) Auf dem Flurstück 1070 befindet sich das Gewässer Rahlau, das zu erhalten ist. Im Norden des Flurstücks wird über ein Regenwassersiel Straßenabwasser von der Rahlstedter Straße in die Rahlau eingeleitet. Die entsprechende Sielleitung dürfte im B-Plan Rahlstedt 7 über ein Leitungsrecht gesichert sein. Sofern bei der gerade durchgeführten Instandsetzung der Rahlstedter Straße für diesen Bereich noch keine Straßenabwasserbehandlungsanlage installiert worden sein sollte, böte sich die Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks 1070 für eine derartige Anlage an. Bei der Aufstellung des vorgesehenen B-Plans sind die vorgenannten Punkte unbedingt u.a. durch eine rechtzeitige Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des B-Plans und bei der Realisierung des Vorhabens ist die im FNP und La-Pro</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im Bauantragsverfahren abgeprüft / vollzogen werden.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im B-Planverfahren abgeprüft /und ggf. vollzogen werden.</p>	X		X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>dargestellte lineare Grünanlage zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Pkt. 1.2 „Qualitätsoffensive Freiraum“ der Stellungnahme hingewiesen.</p> <p>Rahlstedt Wiesenredder 85 (S. 112) Bitte unter „<i>Derzeitige Nutzung/Bestand</i>“ – „<i>Sport, Freizeit- und Erholung, Freibad</i>“ den Notbrunnen mit aufnehmen. (Erläuterung: Er dient der Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser, wenn die Trinkwasserversorgung durch Hamburg Wasser nicht gewährleistet werden kann. Der Erhalt/Ersatz des Notbrunnens ist im Plangebiet erforderlich! Außerdem wird auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans RA135 getätigten Aussagen und Stellungnahmen der BUE verwiesen.</p> <p>Alstertal Hinsbleek / Hospital zum Heiligen Geist (S. 127) Sofern die Darstellungen des LaPro zur Anlage/Verbesserung der dargestellten Grünen Wegeverbindung und zur Verbesserung des Naturhaushaltes (dies bezieht sich vorrangig auf die Ergreifung von Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenlärms) im Vorhaben Berücksichtigung finden, stimmt die BUE/NGE1 dem Vorhaben im Grundsatz zu. Eine LaPro-Änderung erscheint dann aus jetziger Sicht nicht notwendig. Außerdem wird hier ausdrücklich auf den Pkt. 1.3 „Dachbegrünungsstrategie“ dieser Stellungnahme verwiesen.</p> <p>2.2 Ergänzungen zu den „alten“ Flächen</p> <p>Lemsahl-Mellingstedt Für die Standorte „Spechtort“, „Fiersbarg“ und „Ödenweg“ wird seitens der Dienststelle BUE/IB21 darauf hingewiesen, dass diese in unmittelbarer Nähe zur Haupteinflugschneise des Flughafens liegen und daher mit einer erheblichen Belästigung</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen. Es handelt sich bei diesen Standorten um geltendes Planrecht, das eine Bebauung ermöglicht.</p>	X		X
						X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>durch Fluglärm zu rechnen ist. Auch wenn die drei Gebiete außerhalb der Fluglärmschutzzonen liegen und formalrechtlich ein Bauen ohne spezielle Lärmschutzaufgaben möglich ist, sollte man die Fluglärmsituation betrachten. Die Belästigungsschwelle für Fluglärm liegt nach mehreren wissenschaftlichen Studien deutlich unter der von Straßen- oder Schienenlärm. Diesem Umstand sollte bei der Planung Rechnung getragen werden (z.B. freiwilliger Einbau von Lärmschutzfenstern, Hinweise zur Fluglärmsituation an Kaufinteressenten). In Bezug auf den Standort „Ödenweg (S. 153)“ weisen die Dienststellen BUE/NGE1 und BUE/NGE3 zudem ausdrücklich auf die bestehende LSG-Grenze und die Freihaltung des LSG von Bebauung hin.</p> <p>Duvenstedt Lohe/Tangstedter Weg (S. 155) Hier wurde 2017 die Stellungnahme von BUE/U1 nicht berücksichtigt. Bitte für diese Fläche folgenden Satz aufnehmen: Bei der Entwicklung der Fläche Duvenstedt Lohe/Tangstedter Weg ist der Hoopwischengraben als vorhandenes offenes Gewässer zu berücksichtigen und zu erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im B-Planverfahren abgeprüft /und ggf. vollzogen werden.</p>			<p>X</p> <p>X</p>
2.3	Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement u. Grundvermögen (LIG)	s.o.	<p><u>Allgemeine Anmerkungen:</u> Bei Durchsicht der Datenblätter im Abgleich mit der Übersichtstabelle im Anhang gibt es Unstimmigkeiten in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse. Infolge einer nicht aktualisierten bzw. inkonsistenten Datenbasis kommt es bei der statistischen Auswertung von städtischen bzw. privaten Wohnbaupotentialen zu fehlerhaften Ergebnissen. Insbesondere im Potentialvergleich zu vorangegangenen Jahren ist damit eine Fehleinschätzung städtischer Potentiale verbunden. Des Weiteren werden bereits an öffentliche</p>	Die Steckbriefe werden diesbezüglich nochmals überprüft bzw. angepasst	(x)		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Unternehmen SAGA/f&w verkaufte Flächen weiterhin den „städtischen“ WE anstatt den „privaten“ zugerechnet. Eine Datenanalyse bzw. -interpretation basierend auf dem vorliegenden Datenmaterial aus dem WBP 2019 wäre demzufolge im Ergebnis völlig verzerrt.</p> <p>Generell wäre eine einheitlichere Kategorisierung im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse hilfreich: So wurden z.B. städtische Flächen als „städtisch“ (teilweise auch groß geschrieben) oder „FHH“ gelabelt.</p> <p>Folgende Flächen wurden bereits in den vorausgegangenen Jahren verkauft, und damit wird die Korrektur der inkonsistenten Daten erforderlich. Die Betrachtung folgt der vorgegebenen tabellarischen Reihenfolge der Übersichtstabelle:</p> <p>Wandsbek-Kern</p> <p>5 Peterskampweg/Papenstraße – verkauft</p> <p>9 Oktaviostraße 100 – verkauft</p> <p>10 Ahrensburger Straße 95 ff./Holstenhofweg – laufende Anhandgabe bis Ende 2018</p> <p>11 Am Neumarkt – laufende Anhandgabe bis 31.3.2018</p> <p>13 Bovestraße – verkauft</p> <p>16 Lengerckestraße/Lengerckestieg – verkauft</p> <p>19 Stephanstraße 15 – verkauft an SAGA</p>	<p>Die Steckbriefe werden diesbezüglich nochmals überprüft bzw. angepasst</p> <p><u>Die Steckbrief werden entsprechend aktualisiert:</u></p>	(X)		
				X		
				X		
				X		
				X		
				X		
				X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>83 Steinreye – verkauft</p> <p>85 Fiersberg – verkauft (Anfang 2018)</p> <p>89 Lohe – verkauft</p> <p>90 Bredenbekkamp – wird voraussichtlich noch 2018 verkauft</p>	<p>Der Verfahrensstand entspricht dem Sach- und Kenntnisstand des BAW zum Stand Sommer 2018. (ggf. wird der Steckbrief wird entsprechend ergänzt).</p>	X		
2.4	Behörde f. Wirtschaft, Verkehr u. Innovation (Amt WF)	s.o.	<p><u>Ahrensburger Straße 121</u> Die Nebenflächen für den Fuß- und Radverkehr sind untermaßig. Aufgreifend des Themas Magistralenräume, zu den die Ahrensburger Straße gehört, und dem Ansinnen, in solchen Bereichen in der Erdgeschosszone Versorgungsangebote mit entsprechender Qualität im Straßenraum zu schaffen, ist für die Ahrensburger Straße ein zusätzlicher Streifen Straßenverkehrsfläche erforderlich. Das genaue Maß wird im Rahmen des vorgesehenen B-Planverfahrens durch die BWVI Amt V vorgegeben. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens ist nur über die Jenfelder Straße möglich. Eine ggfls. erforderliche Anlieferung ist auf Privatgrund vorzusehen.</p> <p><u>Berliner Platz</u> Die Führung der Veloroute 14 in der Charlottenburger Straße ist bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p>			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p><u>Charlie-Mills-Quartier</u> Aus dem Steckbrief wird nicht ersichtlich, ob und warum die Stellplatzanlage obsolet ist. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers ist über die Charlie-Mills-Straße vorzusehen und nicht über den Friedrich-Ebert-Damm.</p> <p><u>Neusurenland</u> Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beziffert. Es lässt jedoch bei der angegebenen Flächengröße von 4,5 ha, eine Größenordnung annehmen, deren verkehrlichen Auswirkungen auf den Knoten Neusurenland/August-Krogmann-Straße Einfluss haben kann. Durch ein Verkehrsgutachten sollte je nach Anzahl der WE die Auswirkungen geprüft werden.</p> <p><u>Fabricsustr. 2-8 und Bramfelder Chaussee 5-9</u> Die BWVI VE 3 ist im laufenden Baugenehmigungsverfahren beteiligt worden. Die zurückgesetzte Gebäudekante um 1,50 m im Erdgeschoss sollte durchgehend auch für das Nachbaraufeld 2 Bramfelder Chaussee 11 -13 gelten. Der 1,50 Streifen soll als öffentlich genutzter Privatgrund (Gehweg) genutzt werden können. Der LSBG S2 bearbeitet zurzeit eine Maßnahme zur Erneuerung des Knotens Bramfelder Chaussee/Fabricsusstraße. Die Bauvorhaben sind aufeinander abzustimmen und zu koordinieren.</p> <p><u>Hinsbleek Hospital zum Heiligen Geist</u> Das Bauvorhaben befindet sich aktuell in der Vorabstimmung zum B-Planverfahren. Die</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen. Es handelt sich um ein festgesetztes Kerngebiet (MK), so dass eine bauliche Überplanung der vorhandenen Stellplatzanlage keiner besonderen Begründung bedarf.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im zukünftigen Verfahren abgeprüft werden.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im Bauantragsverfahren abgeprüft /und ggf. vollzogen werden.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			BWVI VE3 ist eingebunden und weiter zu beteiligen.	Der Hinweis wird z.K. genommen			X
2.5	BKM (K3, Denkmalamt)	24.09.	<p>Fläche Conventstraße (östl. Hausnr. 13) und Fläche Hasselbrookstr. 6 /Conventstraße 24-30: Die Anmerkung, dass im Umfeld (Fundustheater) Denkmalbelange zu beachten sind, ist richtigerweise aufgenommen worden. Die Anmerkung ist jedoch scheinbar für die falsche Fläche übernommen worden. Sie gehört nicht zur Fläche Fläche Hasselbrookstraße 6/Conventstraße 24-30, sondern zur Fläche Conventstraße (östl. Hausnr. 13). Wir bitten um Korrektur.</p> <p><u>Bramfeld/Steilshoop/Farmsen-Berne:</u></p> <p>Fläche Neusurenland: Bitte Hinweis aufnehmen: Direkt an die Fläche angrenzend befindet sich das Denkmalensemble „Gartenstadt Farmsen“. Die Denkmalbelange sind zu beachten.</p> <p>Fläche am Luisenhof/Vom-Berge-Weg: Nach wie vor ist unser bereits erfolgter Hinweis nicht übernommen worden, dass die Fläche im Norden neben der denkmalgeschützten Erlöserkirche (Bramfelder Weg 23, erbaut 1958-1960) auch Teile der denkmalgeschützten Gartenstadt Farmsen (hier betroffen an der Straße Swebenbrunnen) umfasst. In diesem Teil der Fläche ist aus denkmalfachlicher Sicht keine Verdichtung möglich, da es sich um geschütztes Gesamtensemble aus Gebäuden und Freiflächen handelt. Das Denkmalschutzamt bittet, dass diese Anforderungen in die Bemerkungen mit aufgenommen werden.</p>	<p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>	X	X	X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Fläche August-Krogmann-Straße 52 (Marie-Bautz-Weg): Bitte Hinweis aufnehmen: Direkt angrenzend an die ausgewiesene Fläche befinden sich die Denkmalensemble „Pflegeheim Farmsen“ und „Gartenstadt Farmsen“. Die Denkmalbelange sind zu beachten.</p>	Der Steckbrief wird entsprechend ergänzt.	X		
2.6	Handwerkskammer	s.o.	<p>Ahrensburger Straße 121 (Tonndorf) Die Fläche ist derzeit gewerblich geprägt, städtebaulich hingegen offensichtlich unterhalb der Erfordernisse und Möglichkeiten genutzt und eine intensivere Ausnutzung der Fläche ist sicherlich sinnvoll. Allerdings weisen wir darauf hin, dass bei einer vollständigen Ausnutzung für Wohnungsbau die bisherige gewerbliche Nutzung an anderer oder gleicher Stelle kompensiert werden muss. Darüber hinaus halten wir an unseren Ausführungen zu den Potenzialflächen, die bereits Bestandteil der Wohnungsbauprogramme 2012 - 2017 waren und zu denen wir bereits Stellung genommen haben, fest.</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen. Es handelt sich um eine Kerngebietsfläche (MK). Ein Kompensationserfordernis kann nicht nachvollzogen werden.			X
3. Tabelle							
3.1	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)	s.o.	<p>Aus der Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale 2019 ist ersichtlich, dass sich das gesamte Baupotenzial auf 9.371 Wohneinheiten beläuft. Begrüßt wird auch die Aufnahme von acht neuen Flächen mit einem Potenzial von 636 WE, wobei drei Flächen ohne Nennung der WE-Anzahl aufgenommen wurden. Wandsbek muss gem. Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau 2016 jährlich 1.800 WE genehmigen. Dies hat Wandsbek bisher immer deutlich überschritten (auch aus dem 2011er Vertrag die</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis	
				Ja	Nein		
		<p>Zielzahl 1.100 WE) und hatte die höchsten Genehmigungszahlen in Hamburg. Mit den möglichen Baubeginnen 2019 in Höhe von 3.127 wird dies voraussichtlich auch 2019 erreicht. Ab 2020 kann diese Zahl nach derzeitigem Stand auch unter Einbeziehung der Vorhaben von unter 20 WE voraussichtlich nicht erreicht werden. Deshalb sind weiterhin verstärkte Anstrengungen des Bezirksamtes erforderlich, um auch in den Folgejahren die angestrebten Genehmigungszahlen durch die entsprechende Entwicklung von Bauflächen zu ermöglichen. Deshalb sollte das Bezirksamt Aussagen darüber treffen, welche strategischen Maßnahmen ergriffen werden, um auch für die kommenden Jahre die angestrebten Wohnungsbauzahlen zu erreichen. Hierzu gehört auch, dass für die Flächenpotenziale ohne WE-Angaben diese zukünftig konkretisiert werden sollten.</p> <p>Unter „Wohnungsbauprogramm 2019 Summe“ ist noch das Potenzial 2018 mit einbezogen. Von dieser Anzahl sind in 2018 aber bereits Wohnungen im Bau, die also folgerichtig abzuziehen wären, und nur das tatsächliche Potenzial ab 2019 aufzuführen wäre.</p> <p>Bei den Einzelsteckbriefen fällt auf, dass drei neue sowie 40 ältere Flächenpotenziale dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Hierauf sollte im Wohnungsbauprogramm näher eingegangen werden.</p> <p>Die meisten Flächenpotenziale werden auch in der PAUL-Datenbank der BSW geführt. Auffällig ist, dass die Angaben bzgl. der WE-Zahlen sich teilweise unterscheiden. Es wird gebeten, die Zahlen anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen. Ursächlich hierfür ist meist, dass es bereits einen konkreten Projektträger (Bauherren) gibt.</p> <p>Diese Angleichung /Rücksprache erfolgt immer parallel mit der BSW und wird in Teilen vom Bezirksamt anders bewertet.</p>			X	
3.2	Finanzbehörde / Landesbetrieb Immobilienmanagement u.	s.o.	<p><u>Allgemeine Anmerkungen:</u></p> <p>Bei Durchsicht der Datenblätter im Abgleich mit der Übersichtstabelle im Anhang gibt es Unstimmigkeiten in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse (siehe</p>	Die Steckbriefe werden diesbezüglich nochmals überprüft bzw.mit der Tabelle verglichen (s.o.)	X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
	Grundvermögen (LIG)		oben 2.3).				
4. Hinweise							
4.1	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (LP, WSB, WoK)	s.o.	<p>Die BSW begrüßt den vorgelegten Entwurf des Wohnungsbauprogramms 2019.</p> <p>Die Stellungnahme der BSW zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm beinhaltet nicht die Zustimmung zu jeder einzelnen Fläche, auch präjudiziert sie insbesondere nicht Änderungen von F-Plan und LaPro. Die Abstimmungen zu Einzelflächen bedürfen weiterer eigenständiger Verfahren. Die Entscheidungen über F-Plan und LaPro-Änderungen werden weiterhin im Rahmen von GrobAbstimmungen durch die BSW/BUE gefällt.</p> <p>Auch hinsichtlich von Nutzungsänderungen im Rahmen von erforderlichen B-Planverfahren zur Mobilisierung vorgeschlagener Potenziale wird darauf verwiesen, dass eine Zustimmung für Einzelflächen erst im Rahmen der GrobAbstimmung der jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfolgen kann. Die aufgelisteten Flächenpotenziale werden als sinnvolle programmatische Aussagen für eine weitergehende detaillierte Prüfung im Rahmen rechtlich vorgeschriebener Verfahren verstanden.</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen			X
4.2	Behörde f. Umwelt u. Energie (IB, U, NGE)	s.o.	<p>1.0 Allgemeines</p> <p>Die Zustimmung der BUE zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm beinhaltet nicht die Zustimmungen zu jeder einzelnen Fläche, auch präjudiziert sie insbesondere nicht Änderungen von Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsprogramm (LaPro). Die Entscheidung über FNP- und</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>LaPro-Änderungen werden weiterhin im Rahmen von GrobAbstimmungen von BSW und BUE gefällt. Auch ersetzt diese Stellungnahme inhaltlich nicht die Stellungnahmen laufendender oder anstehender Bebauungsplan- Verfahren (B-Plan Verfahren). Die Anregungen und Bedenken zu einzelnen Flächen sind unter Punkt 2. aufgeführt.</p> <p>1.1 Grünes Netz In der Staatsrätevereinbarung (sog. Eckpunktepapier BSW/BUE vom 17.5.2016) als Handlungsgrundlage des Senats im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen“ und dem „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau – Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken“ wurde vereinbart, dass innerhalb der Urbanisierungszone bis zum 2. Grünen Ring die Flächen des Grünen Netzes (Landschaftsachsen, Grünverbindungen, Parkanlagen) von Bebauung freigehalten werden sollen. Angrenzende festgesetzte bzw. vorhandene Parkanlagen, Freiflächen und Grünzüge sind zu respektieren. Dies ist im Sinne der Koalitionsvereinbarung zu Wohnen und Stadtentwicklung zu sehen, Flächen für den Wohnungsneubau zu erschließen und dabei möglichst keine wertvollen Grün- und Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die Entwicklung neuer Wohnungsbauflächen sollte nach Möglichkeit mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten erfolgen. Verstärkter innerstädtischer Wohnungsneubau soll durch die „Qualitätsoffensive Freiraum“ (s. 1.2) flankiert werden. Das „Grüne Netz“ dient neben der Funktion als landschaftsorientiertes Gliederungselement des Siedlungsraumes als städtischer Erholungsraum, als ökologisch wirksame Biotopvernetzung, als stadtklimatischer Schutz- und Entwicklungsraum und als grüne Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr.</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Die angemessene Berücksichtigung von „Grünen Bausteinen“ und „Grünen Wegeverbindungen“ bei der Entwicklung der neuen Wohnungsstandorte ist Voraussetzung dafür, dass für die Wohngebiete ins „Grüne Netz“ eingebunden sind und zukünftig attraktive Freiräume in fußläufiger Nähe erreichbar sind. Dies macht einen wesentlichen Bestandteil der Lebensqualität der Stadt aus.</p> <p>1.2 Qualitätsoffensive Freiraum Weiterhin soll die Entwicklung neuer Wohnbauflächen mit der Verbesserung von Freiraumqualitäten, der sog. „Qualitätsoffensive Freiraum“ erfolgen. Der strategische Planungsansatz steht dafür, Freiraumqualitäten auch in einer kompakter werdenden Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bauliche Verdichtung soll immer mit einer Verbesserung der Qualitäten von öffentlichen und privaten Freiräumen in den Quartieren einhergehen, um gleichzeitig einen „grünen Mehrwert“ für alle zu erzielen. Angestrebt wird eine urbane Dichte mit hoher Freiraumqualität.</p> <p>Die Einbindung neuer Wohnquartiere in das „Grüne Netz“ Hamburg und die „Qualitätsoffensive Freiraum“ sind wesentliche Qualitätsmerkmale für eine nachhaltige Wohnstandort-Entwicklung. Sie sind mehr denn je als wichtige Faktoren in das Wohnungsbauprogramm einzubeziehen und deshalb auch in der Einführung bzw. den Zielsetzungen anzuführen.</p> <p>1.3 Dachbegrünungs-Strategie Mit der Drs. 20/11432 (Gründachstrategie für Hamburg – Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung) hat sich Hamburg seit 2014 verpflichtet, im Rahmen der klimagerechten Stadtentwicklung, die die Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes verfolgt, die Gründachfläche in</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>Hamburg erheblich zu erhöhen. Bei jedem Verfahren (B-Plan, Bau- und Plangenehmigung) soll geprüft werden, ob eine intensive oder extensive Dachbegrünung bei den jeweiligen Bauvorhaben umsetzbar ist. Besonderer Wert liegt dabei auf die Erhöhung der Lebensqualität, durch die Erschließung von Dachflächen als nutzbare Freiräume (Freizeit-, Sport- und Spielflächen, Naturerlebnis, Ruhezonen, soziales Miteinander). Bis Ende 2019 unterstützt der Senat den freiwilligen Bau von Gründächern mittels der Hamburger Gründachförderung.</p> <p>1.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Falls Änderungen erforderlich sind, sollte dies unter Handlungsschritte mitaufgenommen werden (nicht alle Flächen sind daraufhin geprüft worden).</p> <p>1.5 Landschaftsschutz Unter dem Gliederungspunkt „Restriktionen“ sollte aufgeführt werden, ob die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Allein die Auflistung unter Landschaftsprogramm ist nicht ausreichend, da im Landschaftsprogramm auch geplante Landschaftsschutzgebiete mit dargestellt werden, eine Unterscheidung gibt es hier nicht. Die Darstellung entspricht nicht immer dem aktuellen Stand. Falls Änderungen erforderlich sind, sollte dies unter „Handlungsschritte“ mitaufgenommen werden.</p> <p>1.6 Gewässerschutz Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den RISA-Kriterien weitgehend vor Ort zu belassen. Somit gilt für alle Flächen, dass die Regenwasserbewirtschaftung möglichst innerhalb des jeweiligen Plangebietes vorzusehen ist, um Missstände bei der Niederschlagswasserableitung zu vermeiden. Aus diesem Grund</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>de sind Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet eingestuft werden, entsprechend zu kennzeichnen. RISA-Aspekte sind auch durch Dachbegrünungen, Rückhaltung des Niederschlagswassers, sowie durch Mitnutzung von Flächen bei Starkregenereignissen in die Planungen einzubinden.</p> <p>Für Flächen, die an Gewässern liegen, sind naturnahe Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite zu erhalten bzw. herzurichten.</p> <p>Für Flächen in Überschwemmungsgebieten oder solche, deren Oberflächenentwässerung in ein Überschwemmungsgebiet führt, ist sicherzustellen, dass sich durch die zukünftige Versiegelung keinerlei negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet ergeben werden.</p> <p>1.7 Erschließung-Entwässerung: Die Entwässerung der Gebiete muss nach den Zielsetzungen der HBauO, des HmbAbwG, des WHG und des HWaG dauerhaft sichergestellt werden. Es ist frühzeitig die notwendige Planung der Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung einzubeziehen, um insbesondere ein ausgewogenes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen wie auch der privaten Flächen zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung wird empfohlen, auch die bestehende Entwässerung zu überprüfen und ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Sollte die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen durch Hamburg Wasser oder in ein oberirdisches Gewässer durch die zuständige Wasserbehörde begrenzt werden, sind ausreichende Rückhalteeinrichtungen von vornherein vorzusehen. Zur Starkregenvorsorge ist ein Überflutungsnachweis entsprechend DIN 1986-100 zu führen. Ggfs. entsteht zusätzlicher Flächenbedarf durch Retentionsflächen. Des Weiteren sind die Zielsetzungen gemäß RISA bei der Planung ein-</p>	Der Hinweis wird z.K. genommen			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>zubeziehen. Zudem sind die Vorgaben nach § 4 HBauO zu beachten und einzuhalten.</p> <p>1.8 Energie Bei größeren Neubauprojekten (ab 150 WE) bittet NGE 23 um Beteiligung im Rahmen anstehender Wettbewerbe. Hierbei sind dann im Planverfahren Energiefachpläne aufzustellen, die sich insbesondere mit der Energieversorgung auseinandersetzen müssen</p> <p>1.9 Lärmbekämpfung Hinsichtlich des Bereiches Lärmbekämpfung wird aufgrund der bestehenden Wohnungsbaupolitik die Lösung der Lärmproblematik bei innerstädtischer Verdichtung schwieriger. Es wird gebeten, darauf hinzuweisen, dass Flächen nach eingehender Fachprüfung in den nachfolgenden Verfahren (u.a. Bebauungsplanung) auch wieder herausgenommen werden können bzw. müssen, wenn Belange dagegenstehen.</p> <p>1.10 Luftreinhaltung Die EU-Kommission hat zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. An den vier Hamburger verkehrsnahen Luftmessstationen werden zum Teil deutliche Überschreitungen des NO2-Jahresgrenzwertes festgestellt. Diese stehen exemplarisch für zahlreiche weitere stark befahrenen und dichter bebauten Straßenabschnitten. Auch hier können Grenzwertüberschreitungen auftreten. Zur Verbesserung der Luftqualität setzt Hamburg ein wirksames, verursachergerechtes und verhältnismäßiges Maßnahmenbündel um. Es zeigt sich je-doch, dass mit den der Luftreinhalteplanung zur Verfügung stehenden Maßnahmen die Einhaltung der Grenzwerte derzeit nicht überall erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund weist die Dienststelle BUE/IB22 darauf hin, dass</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>die Belange der Luftreinhaltung frühzeitig zu berücksichtigen sind. Planungskonzepte und Planvorhaben sind sorgfältig hinsichtlich möglicher Vorbelastungen mit Luftschadstoffen im Plangebiet zu prüfen, eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Umsetzung der Vorhaben ist zu vermeiden.</p> <p>Eine bauliche Änderung kann zum einen dazu führen, dass empfindliche Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten in (Teil-)Räumen entstehen, in denen allein aufgrund von Vorbelastungen durch verschiedene Emittenten wie Industrie, Hafen und vor allem Verkehr die Einhaltung der gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht sichergestellt werden kann. Zum anderen kann eine Verschlechterung der lokalen Durchlüftungsverhältnisse aufgrund der angestrebten baulichen Verdichtung oder eine mögliche nutzungsbedingte Zunahme der motorisierten Verkehre zu einer Erhöhung der lokalen Immissionsbelastung führen.</p> <p>Aus Sicht der Luftreinhaltung wird grundsätzlich empfohlen, schluchtenartige, geschlossene Randbebauung ohne ausreichende Durchlüftungsmöglichkeiten zu vermeiden sowie den größtmöglichen Abstand der Bebauung zur Emissionsquelle (i. d. R. Straßen) sicherzustellen.</p> <p>1.11 Umsetzung des Hamburger Klimaplan Senat und Bürgerschaft haben den Klimaplan mit diesen Zielen mit der Drs. 21/2521 verabschiedet. Auch das Bündnis für das Wohnen und das dazugehörige Eckpunktepapier greifen die Aspekte Klimaschutz in Quartieren auf. Die Ziffer 4. Rahmenbedingungen und ausgewählte Segmente des Wohnungsbaus soll daher <u>bitte ergänzt werden</u> um den Punkt „Umsetzung des Hamburger Klimaplan“ mit dem Text: „Hamburg hat die klimapolitischen Ziele, die CO2-Emissionen in Hamburg bis 2030 um 50% zu reduzieren (siehe Klimaplan Drs. 21/2521) und sich</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen bzw. im Textteil (siehe oben unter 1.) ergänzt.</p>	X		

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>zu einer und gleichzeitig klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln.</p> <p>Zur Erreichung dieser urbanen Transformation bieten insbesondere neue Quartiere im Zuge des Wohnungsbauprogramms die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. So werden schon frühzeitig in den Planungen von Baugebieten die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt und möglichst hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung angestrebt.“</p>				
4.3	Behörde f. Wirtschaft, Verkehr u. Innovation (Amt WF)	s.o.	<p><u>Allgemeiner Hinweis:</u></p> <p>Magistralen bedeuten ggfls. in der Einzelfallbetrachtung die Sicherung oder Freihaltung von zusätzlicher Straßenverkehrsfläche zur Erweiterung der Nebenflächen.</p> <p>BWVI/VE 3 ist an vorgesehenen Bauvorhaben entlang der Magistralen frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Im Übrigen gehen wir davon aus, dass übliche Beteiligungen/Abstimmungen in nachfolgend erforderlichen Verfahren stattfinden, so dass die BWVI hier die Berücksichtigung ihrer Belange nachvollziehen/verfolgen kann.</p> <p>Darüber hinaus müssen die Planungen den zwischen Senat und Handwerkskammer getroffenen und im Masterplan Handwerk mit seinen jährlichen Fortschreibungen festgehaltenen Vereinbarungen entsprechen, wonach Wohnungsbaupolitik und die Bereitstellung von Gewerbeflächen im Gleichklang</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			laufen müssen und insbesondere in verdichteten Stadtteilen eine quartiersbezogene Versorgung der Bevölkerung durch ansässige Handwerksbetriebe sichergestellt wird. Eine Umnutzung von für Handwerksbetriebe geeigneten Flächen ist auszuschließen.				
4.4	BIS	s.o.	<p>Die Aussagen zu den Gebieten sind so allgemein gehalten, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht zunächst keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die im Wohnungsbauprogramm benannten Örtlichkeiten sind (soweit es sich um im Verfahren befindliche Bebauungspläne handelt) bekannt und es findet eine regelhafte Beteiligung der Polizei statt. Auch bei den noch aufzustellenden Bebauungsplänen wird sie durch die regelhafte TöB-Beteiligung eingebunden. Ein Großteil der geplanten Projekte ist jedoch relativ kleinteilig und deren Umsetzung ist vorwiegend innerhalb bestehender Bebauungspläne möglich. Hier sind die Angaben für eine weitergehende Stellungnahme noch zu vage. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass die in der Globalrichtlinie zur HBauO vorgesehene Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird.</p> <p>Durch die geplanten Veränderungen (Neubauten/ Umnutzungen) und die damit verbundenen anderen bzw. vermehrten Nutzungen entstehen häufig verkehrliche Probleme. Insofern ist eine ständige Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde zwingend notwendig.</p> <p>Neben dieser gesetzlich vorgeschriebenen</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im zukünftigen Verfahren abgeprüft /und ggf. vollzogen werden.</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen, ist im WBP aber nicht abzuleisten, sondern muss im zu-</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Verkehrsprävention steht die Polizei den Vorhabenträgern aber auch mit ihrer Fachkompetenz auf dem Gebiet der städtebaulichen Kriminalprävention als ständiger Ansprechpartner zur Verfügung. Es wäre wünschenswert, wenn dieses Angebot verstärkt an die Vorhabenträger herangetragen würde, um bereits in der Planungs- bzw. Bauphase mögliche kriminalpräventive Elemente berücksichtigen zu können.</p> <p>Die vermehrten Neubauvorhaben bieten die Chance, nachhaltig auf die Verbesserung des Umfeldes einzuwirken. Neben der Sicherung des privaten Bereichs (Gebäudesicherheit mittels entsprechender technischer Ausstattung) kommt der klaren strukturierten Gestaltung des halböffentlichen und des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Angebot und Qualität der Straßen- und Platzräume sowie Parkflächen im öffentlichen Raum haben maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität und Lebensbedingungen. Sicherheitsfragen bei Anlage öffentlicher Plätze müssen frühzeitig Berücksichtigung finden. Bei den weiteren Planungen sollten daher auch die Grundsätze des kriminalpräventiven Städtebaus einbezogen werden. Ein besonderes Augenmerk verdient dabei die Beleuchtung in den zukünftigen Planungsgebieten. Ausreichende und vor allem helle Lichtquellen auf öffentlichen Wegen und Plätzen können hier für Sicherheit bei Passanten und Reduzierung der Unfallgefahr im Verkehr sorgen. Zudem trägt Beleuchtung als gestalterisches Element maßgeblich zu einem attraktiven Stadtbild bei.</p>	künftigen Verfahren abgeprüft /und ggf. vollzogen werden.			
4.5	BASFI	s.o.	Der hohe Stellenwert der technischen und sozialen Infrastruktur, des Freiraumes und der Nachhaltig-	Der Hinweis wird z.K. genommen			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige Träger öff. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>keit, die im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm betont werden, sind aus familienpolitischer Sicht zu begrüßen.</p> <p>Die Senatskordinatorin für die Gleichstellung behinderter Menschen begrüßt die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms in Wandsbek und weist auf die Notwendigkeit hin, bereits bei den Planungen den Aspekt der Barrierefreiheit, die für die zukünftigen Bewohner wie Familien mit Kleinkindern, behinderte und besonders auch ältere Bewohner immer wichtiger wird, zu berücksichtigen.</p> <p>Die BASFI ist im Übrigen insbesondere auch daran interessiert, Wohnraum für junge Volljährige zu schaffen, da in Zeiten angespannten Wohnungsmarktes junge Volljährige sich nur schwer erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt bewerben können. Die BASFI hat daneben ein großes Interesse an einem gedeihlichen Übergang von jungen Volljährigen aus stationären Wohnformen.. Die Realisierung z.B. neuer Wohngruppen nach § 34 SGB VIII im Rahmen der Wohnungsbauplanung ist ebenso wichtig, u.a. da BASFI und Bezirke immer noch gezwungen sind, viele junge Menschen außerhalb von Hamburg zu platzieren aber auch Jugendhilfeträger schwer geeigneten Wohnraum mieten können.</p> <p>Insofern bitten wir bei der Umsetzung des Programms die in der anl. Aufstellung genannten Projekte in die Prüfungen einzubeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p> <p>Der Hinweis wird z.K. genommen</p>			<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>



KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB / bloomimages

WOHNUNGSBAUPROGRAMM 2019

BEZIRK WANDSBEK

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

www.wandsbek.hamburg.de

E-Mail: stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Bearbeitung / Kontakt für Rückfragen

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hauke Seeger / Martin Schmitz

Telefon: 4 28 81 - 31 90

E-Mail: hauke.seeger@wandsbek.hamburg.de

Bildnachweis

Foto Titelblatt: Visualisierung Projekt Moosrosenweg, Bezirk Wandsbek

Gestaltung

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Hauke Seeger

Auflage

Pdf- Dokument für Onlinepräsenz

Erscheinungstermin

Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Impressum	3
Vorwort	5
1. Einleitung	7
2. Wandsbeker Wohnungsmarkt	9
3. Rahmenbedingungen	11
4. Genehmigungen	15
5. Ziele	17
6. Strategien	19
7. Ausblick	23
8. Flächenpotenziale	25
Methodik / Hinweise	27
Karten / Steckbriefe	30
Region: Wandsbek	39
Region: Bramfeld	77
Region: Rahlstedt	107
Region: Alstertal	123
Region: Walddörfer	141
Anhang	159
Übersichtstabelle	161
Abkürzungsverzeichnis	169

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

schon zum achten Mal in Folge legt das Bezirksamt Wandsbek hiermit das jährliche Wohnungsbauprogramm vor.

Hamburg erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit und in Hamburgs einwohnerstärkstem Bezirk Wandsbek mit über 425.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wollen wir dem daraus resultierenden Nachfragedruck auf Wohnraum weiterhin gerecht werden.

Wir als Bezirksamt wollen dieses Wachstum, das tiefgreifende Veränderungen für Wandsbek mit sich bringt und eine große Bereicherung darstellt, gern gestalten. Das fängt unter anderem bei bezahlbarem Wohnraum an. Denn was nützt die schönste Stadt der Welt, wenn man sich darin nur eine Besenkammer leisten kann? In den vergangenen sechs Jahren seit Beginn des ersten Wohnungsbauprogrammes im Jahr 2012 hat sich jedoch viel verändert und viel wurde bereits bewegt.

Die hohen Genehmigungszahlen sprechen für unsere Arbeit: In den Jahren 2011 bis August 2017 konnten Baugenehmigungen für über 13.800 Wohnungen erteilt werden. Hiermit übertrifft der Bezirk die im „Vertrag für Hamburg“ im Jahr 2011 festgelegte Anzahl jährlicher Baugenehmigungen von 1.100 Wohnungen. Daher wurde die Maßgabe für den Bezirk Wandsbek im Jahr 2016 erhöht; es ist vereinbart worden, jährlich durchschnittlich 1.800 Wohneinheiten zu genehmigen.

Für die kommenden Jahre werden durch das Programm 92 Potenzialflächen für den Wohnungsneubau aufgezeigt, 8 wurden 2018 neu aufgenommen. In den nächsten fünf Jahren sollen hier mehr als 9.700 neue Wohnungen gebaut werden, allein 2019 sollen 1.100 davon entstehen. Außerdem gibt es eine Vereinbarung über mehr als 1.700 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

Weiterhin geht es der Bezirksverwaltung unter anderem um Nachverdichtung und Innenentwicklung, die Ermittlung von Wohnungsbaupotenzialen in allen fünf Regionen des Bezirks (Schwerpunkt dabei ist Geschosswohnungsbau), gerade im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen. Dabei soll attraktives und ökologisch nachhaltiges Wohnen entstehen und die zunehmende Flächenversiegelung berücksichtigt werden, etwa indem Gründächer installiert und verstärkt erneuerbare Energien eingesetzt werden. Der Stadtteil Bramfeld rückt mehr und mehr in den Fokus, zu nennen sind hier unter anderem das Projekt des Wohngebiets am Moosrosenweg und das Büro- und Geschäftshaus an der Bramfelder Spitze.

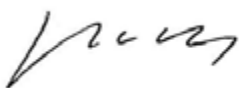
Das Wohnungsbauprogramm verfolgt das Ziel, die positive Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern in unserem Bezirk und ihrer Beteiligung bei Planungsprozessen auch in den nächsten Jahren fortzuführen. Das Programm kann nur Potenziale aufzeigen, das Planen und Bauen übernehmen die Bürgerinnen und Bürger und die Wohnungswirtschaft. Die Verwaltung und die zuständigen Gremien der Bezirksversammlung kooperieren eng mit der Wohnungswirtschaft und den Einzelbauherrinnen und -herren zusammen.

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bedanken für den unermüdlichen Einsatz und die regelmäßige Bautätigkeit einer Vielzahl von Einzelbauherrinnen und -herren sowie den Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Bauträgern in kleineren Projekten und im derzeitigen Bestand, die allesamt zu der hervorragenden Wohnungsbauleistung Wandsbeks beitragen.

Ich bin mir sicher, dass die vertrauensvolle Zusammenarbeit weitergeführt wird. Nur in einem gemeinsamen, offenen Diskurs lassen sich sichtbare und merkliche Erfolge erzielen.

Für 2019 wünsche ich Ihnen alles Gute! Mögen noch viele weitere Menschen ein Zuhause im Bezirk Wandsbek finden.

Ihr



Thomas Ritzenhoff

Einleitung

Ausgangsbedingungen

1. Einleitung

Angesichts der großen Attraktivität Hamburgs, der hohen Lebensqualität in der Metropole und der großen Wirtschaftskraft entscheiden sich weiterhin viele Menschen für ein Leben in Hamburg. Unabhängig von der Zahl nach Hamburg geflüchteter Menschen ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren deutlich angestiegen und wird auch in den nächsten Jahren weiter steigen. Hamburg wird auch künftig eine pulsierende, innovative, lebendige Stadt bleiben. Dadurch erwachsen viele Chancen, die schrumpfende Regionen nicht haben. Der Zuzug von Studierenden, Arbeitenden als auch von Geflüchteten erzeugt wie die noch immer bestehenden Nachholbedarfe im Wohnungsbau einen hohen Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Seit 2010 sind alle Großstädte in Deutschland um ca. 5% gemessen an ihrer Einwohnerzahl gewachsen, die sieben größten (inkl. Hamburg) sogar um 6,6 %. (Quelle: BBSR 2017). Allerdings gibt es hierbei zwei zunehmende Tendenzen: Die Reduktion der eigenen Wohnfläche und die Abwanderung ins Umland vor allem im Einfamilienhaussegment.

Für eine spürbare und dauerhafte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt müssen deshalb die Anstrengungen im Neubau noch über Jahre in hohem Maße fortgesetzt werden. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum muss es auch weiterhin Aufgabe sein, insbesondere den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken, den sich Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen auch leisten können. Dabei ist es gleichzeitig eine zentrale Aufgabe, dies unter Berücksichtigung der notwendigen Freiräume und der vorhandenen Natur zu realisieren. Es muss auch in Zukunft heißen, dass Hamburg eine grüne Stadt ist. Für die Erhaltung der Attraktivität und die Gesundheit der hier lebenden und neu hinzuziehenden Menschen ist es dazu ebenfalls wichtig, die Wohnungsbauanstrengungen auch unter ökologischen und nachhaltigen Aspekten zu begleiten. Neuer Wohnraum vor allem im Geschosswohnungsbau soll daher möglichst unter Einbeziehung aller Möglichkeiten von erneuerbarer Energien eine Energieeffizienz aufweisen, die die gesetzlichen Anforderungen übertrifft.

Wandsbeker Wohnungsmarkt

Besonderheiten

Bebauung am Hummelsbüttler Markt

Quelle:
Bezirksamt Wandsbek



2. Wandsbeker Wohnungsmarkt

Der Bezirk Wandsbek ist der flächenmäßig zweitgrößte Hamburger Bezirk und mit rund 425.000 Einwohnern der einwohnerstärkste. Das Bezirksgebiet ist räumlich gegliedert in fünf Regionen und 18 Stadtteile.

Der Stadtraum im Süden ist vorwiegend verdichtet und durch Geschosswohnungsbau, sowie Geschäftsbereichen geprägt. Im Norden sind gartenbezogene Wohngebiete, Reste von früheren Dörfern (Walddörfer) und der Alsterlauf (Alstertal) ortsbildprägend. Im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum der „Inneren Stadt“ und den äußeren Stadtteilen, der sogenannten „Urbanisierungszone“ ist die Bebauung z.T. geprägt von dichteren Einfamilienhausgebieten, aber auch von Geschosswohnungsbau unterschiedlicher Dimension, zumeist aus der Nachkriegszeit.

Die „Urbanisierungszone“ definiert die Teile der Stadt, in der man innerhalb von 15-20 min mit dem ÖPNV das Hamburger Stadtzentrum (Hauptbahnhof) erreicht. Während im Norden des Bezirksgebietes noch zusammenhängende landwirtschaftliche Kulturräume und große Schutzgebiete die Freiräume bestimmen, sind die Grünräume und Landschaftsachsen zur inneren Stadt hin urban gefasst und bilden die Freiraumversorgung der angrenzenden Wohngebiete.

Der Wohnstandort Wandsbek mit seiner noch sehr grüneprägten Siedlungsstruktur und seinen differenzierten Bautypologien ist für weite Bevölkerungsteile sehr attraktiv und hat in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Die auf die innere Stadt ausgerichteten Lagen nehmen dabei zunehmend eine intensivere Entwicklung im Geschosswohnungsbau, wie sie in Stadtteilen mit vergleichbarer Lagegunst in anderen Bezirken bereits seit längerem eingetreten ist. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Bezirk liegt daher in den innenstadtnahen Wohnquartieren und in der sogenannten „Urbanisierungszone“ zu der u.a. die Stadtteile Bramfeld, Farmsen- Berne, Tonndorf und Jenfeld gehören. In diesem Bereich finden sich die meisten Konversionsflächen (wie bspw. das ehemalige Kasernengelände „Jenfelder Au“, das Pflegeheim August-Krogmann- Str. etc.), sowie zahlreiche Projekte der Bestandsentwicklung und Bestandsqualifizierung im Geschosswohnungsbau, die aufgrund ihrer

Wandsbeker Wohnungsmarkt

Besonderheiten

Lage zumeist über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen. Aber auch in den äußeren, bisher weniger verdichteten Stadtteilen sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnungsneubauten entstanden, die zumeist über den definierten Schlüssel für die Wohnungsbauprogramme, Potenziale mit über 20 Wohneinheiten, nicht dargestellt werden können.

Der Wohnungsbestand des Bezirks ist weiterhin stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser (im Eigentum) geprägt (Alstertal, Walddörfer als auch z.B. Bramfeld und Tonndorf). Der Anteil an Wohnungen im hauptsächlich eigentumsbezogenen Einfamilienhaussegment (EFH, Doppelhäuser [DH], Reihenhäuser [RH]) ist im Bezirk Wandsbek rund zehn Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt.

Dadurch bedingt werden die hohen Genehmigungszahlen im Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek u.a. auch durch eine hohe Bautätigkeit im „Eigentumssegment“ (zumeist Doppel- und Reihenhäusern anstellen von freistehenden Einfamilienhäusern) in den weniger verdichteten Stadtteilen generiert. Durch die bisherige Konzentration der Wohnungsbauaktivitäten auf die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand liegt der Schwerpunkt des im Wohnungsbauprogramm aufgezeigten Wohnungsbaupotenzials im Geschosswohnungsbau (GWB). Es ist inzwischen zu betrachten, dass die Anteile an Wohnungen im Geschosswohnungsbau durch die verstärkten Mobilisierungsaktivitäten in diesem Segment zugenommen haben.

Inzwischen wurde im Bezirk Wandsbek auch das Segment des Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnens gestärkt.

Die Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse von 2014 wird im Herbst 2018 durch alle Bezirke in Zusammenwirken mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beauftragt und steht dann für das kommende Wohnungsbauprogramm 2020 zur Verfügung. Ziel ist es u.a. über eine kleine Evaluation der Entwicklung über die letzten 5 Jahre zu erhalten um daraus weitere Schlussfolgerungen und ggf. neue Steuerungsmöglichkeiten aufgezeigt zu bekommen.

Rahmenbedingungen

Ausgewählte Segmente

Neuer Wohnungsbau Elfsaal
Quelle:
Bezirksamt Wandsbek



3. Rahmenbedingungen

Vertrag für Hamburg und das Bündnis für das Wohnen

Gemäß Vertrag für Hamburg stellen die sieben Hamburger Bezirke seit 2011 jährlich ein Wohnungsbauprogramm auf, in dem die bezirklichen Wohnungsbauziele dargelegt werden. Im erneuerten Vertrag für Hamburg und im Bündnis für das Wohnen 2016 wurden die Zielzahlen für den Wohnungsbau hamburgweit von insgesamt 6.000 auf 10.000 Wohnungen erhöht. Für den Bezirk Wandsbek sind seit 2016 durchschnittlich 1.800 zu genehmigende Wohneinheiten jährlich vereinbart worden. Im Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben sich die Bündnispartner zu dem Ziel bekannt, 30% der jährlich 10.000 Wohnungen als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.

Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung von Wohngebieten soll auch in Zukunft auf den dazu notwendigen Investitionen für die technische und soziale Infrastruktur, dem Freiraum und der Nachhaltigkeit liegen.

Modellvorhaben „kostenreduzierter Wohnungsbau“

Aufgrund des Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt bedarf es besonderer Anstrengungen der städtischen Wohnraumförderpolitik, um den Wohnungsmarkt auch für solche Haushalte auszubauen, die über ein durchschnittliches Einkommen verfügen, aber nicht nach bisherigen Förderwegen im geförderten Wohnungsbau bezugsberechtigt sind. Daher hat der Senat im Frühjahr 2016 ein neues Ausschreibungsverfahren für kostenreduzierten, frei finanzierten Mietwohnungsbau unter Berücksichtigung hoher energetischer und ökologischer Standards eingeführt. Derzeit laufen für bestimmte Grundstücke in der Hansestadt Ausschreibungen und Verfahren, bei denen mit einem kostenreduzierten Wohnungsbau Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 8 € pro Quadratmeter, bei einer fünfjährigen Mietpreisbindung entstehen sollen (vgl. Drs. 21/5263). Ein Modellvorhaben befindet sich im Bezirk, weitere sind bereits im Verfahren. Beim 8 €-Wohnungsbau soll ohne Belegungsbindung bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihrem durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges liegen und sich gleichzeitig nicht die aktuellen Marktmieten leisten können. Die Belegung erfolgt unabhängig vom Einkommen.

Rahmenbedingungen

Ausgewählte Segmente

Eine Wohnraumförderung der IFB Hamburg und die Förderprogramme der KfW dürfen dabei in Anspruch genommen werden.

Bei dieser Art der Grundstücksvergabe und -entwicklung handelt es sich um einen Modellversuch. Die mit diesem Verfahren gewonnenen Erkenntnisse sollen möglichst für den gesamten Wohnungsmarkt genutzt werden. In Wandsbek stehen mehrere Entwicklungen in diesen Zusammenhang an, etwa das Projekt auf dem ehemaligen Schulareal Flughafenstraße 89 und Teile der Entwicklung auf der Fläche August-Krogmann-Straße 100. Die SAGA Unternehmensgruppe ist bei insgesamt 15 Potenzialflächen Partner des Bezirks.

Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

Die angemessene Unterbringung von Asylsuchenden und der Menschen, die als Zuwanderer in Hamburg bleiben werden, gehört weiterhin zu den großen Herausforderungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg am 06.10.2015 ein „Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) beschlossen, um die Wohnraumversorgung zu intensivieren.

Durch die Schaffung dieses Wohnraums der in eine reguläre Dauernutzung überführt werden sollte, sollen langfristig neue Quartiere entstehen, die eine Integration der Neuhamburger nachhaltig unterstützen. Im Rahmen des erzielten Konsenses mit den Initiatoren der Volksinitiative „Hamburg für eine gute Integration“ wurden weitere grundsätzliche Regelungen für die Entwicklung von öffentlich-rechtlichen Unterbringungen und dem damit im Zusammenhang stehenden Wohnungsbau getroffen. (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 21/5231 vom 12.07.2016).

Im Bezirk Wandsbek sind in diesem Rahmen neue bauliche Entwicklungen am „Elfsaal“ in Jenfeld realisiert, am „Butterbauernstieg“ (Rehagen/ Poppenbütteler Weg) in Bau und an der „Ohlendiekshöhe“ (Poppenbütteler Berg/ Ohlendieck) bereits teilweise fertiggestellt und bezogen.

Fördern und Wohnen als neuer „Bauherr“

Mit Satzungsänderung der Anstalt des öffentlichen Rechts (f&w fördern und wohnen AöR) wird es dem städtischen Unternehmen ermöglicht, neben Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende (Dringlichkeitsschein, sogenannte WA-Bindung) auch geförderte Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt (Wohnberechtigungsschein) und in geringem Umfang (20%) auch frei finanzierte Wohnungen zu bauen. Drei Bauvorhaben auf Potenzialflächen sind im Bezirk Wandsbek auf den Weg gebracht worden.

Umsetzung des Hamburger Klimaplans

Hamburg hat die klimapolitischen Ziele, die CO₂-Emissionen in Hamburg bis 2030 um 50% zu reduzieren (siehe Klimaplan Drs. 21/2521) und sich zu einer und gleichzeitig klimaangepassten Stadt (Climate Smart City) zu entwickeln.

Zur Erreichung dieser urbanen Transformation bieten insbesondere neue Quartiere im Zuge

Rahmenbedingungen

Ausgewählte Segmente

des Wohnungsbauprogramms die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in der Planung zu berücksichtigen. So werden schon frühzeitig in den Planungen von Baugebieten die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt und möglichst hohe Gebäudestandards, eine intelligente Energieversorgung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien, ein klimagerechtes Mobilitätskonzept, ein modernes Abfallmanagement und eine klimaangepasste Freiflächengestaltung angestrebt.

Genehmigungen

Erfolge der letzten Jahre

Jahr	Genehmigte Wohnungen insgesamt	Quote Genehmigungszahlen im Verhältnis zu VfH (1.100 bzw. 1.800 ²)
2011	1.246	+ 13 %
2012	1.374	+ 25 %
2013	1.669	+ 52 %
2014	2.532	+ 130 %
2015	2.045	+ 86 %
2016	3.015 ²	+ 68 %
2017	2.608 ²	+ 45 %
2018*	1.429 ²	(noch offen)

Januar 2011 bis Juni 2018*:
ca. 16.000 genehmigte Wohnungen insgesamt

Abb. 1 - Entwicklung der genehmigten Wohneinheiten im Bezirk Wandsbek
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: eigene Darstellung auf Grundlage der stat. Erhebungen des Bezirks

4. Genehmigungen

Die Ergebnisse der Genehmigungstätigkeit im Wohnungsbau sind weiterhin positiv. In den Jahren 2011 bis Juni 2018 wurden Baugenehmigungen für insgesamt fast 16.000 Wohnungen erteilt. Jährlich wurden damit deutlich mehr als die mit dem „Vertrag für Hamburg“ (2011) für den Bezirk vereinbarten 1.800 Wohnungen (seit Neufassung von 2016) in unterschiedlichen Haustypen genehmigt. Dabei ist nicht abschließend zu bestimmen, wie viele genehmigte Bauten dann in den Folgejahren auch realisiert werden. Die Steigerung der Baufertigstellungen lag in 2017 mit ca. 2,5 % erneut über dem Vorjahreswert. Auch hier werden seit 2011 bundesweit fortwährend steigende Tendenzen erreicht.

Ein Teil der Wohnungen wurde als Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert. Für das Jahr 2018 waren dies bis Mitte (Stichtag 30.06.2018) des Jahres 610 WE und stellt eine Steigerung von 33% gegenüber 2017 dar. Die räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen entspricht der überwiegenden baustrukturellen Prägung; sie liegen größtenteils in den höher verdichteten Stadtteilen und weniger in den Einfamilienhausgebieten im Norden des Bezirks. Dies liegt bei der Forderung bei Neubauten von über 20 WE, durch den Vertrag für Hamburg, ein Drittel bzw. 30 % als öffentlich geförderte Wohneinheiten einzufordern. Für das WBP 2019 sind dies derzeit fast 2.400 WE. Dabei wird für fast jede zweite Potenzialfläche neues Baurecht geschaffen. Bei den 8 neuen Potenzialflächen für das WBP 2019 sind es 6, also 75 %.

Neue Bebauung im Brauhausviertel

Quelle:
Bezirksamt Wandsbek

5. Ziele

Hauptziel des Wohnungsbauprogramms bleibt es weiterhin Wohnungsbaupotenziale im gesamten Bezirk aufzuzeigen, um deren Mobilisierung vorzubereiten. Ein nachfragegerechter Wohnungsneubau in allen Segmenten des Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen soll der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden, wobei die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem, attraktivem, nachhaltig hochwertigem Wohnraum als übergeordnetes Ziel im Vordergrund steht (vgl. Wandsbeker Wohnungsbaukonferenz 2017).

Dazu soll auch weiterhin beim Mietwohnungsbau nach Möglichkeit ein Anteil von mindestens 30% der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, damit der weiterhin wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen entgegengekommen werden kann. Mit Blick auf die „zweite Miete“, die sich maßgeblich auch aus den Energiekosten ergibt, sollen große Vorhaben dabei soweit möglich gegenüber den gesetzlichen Vorschriften gezielt mit erhöhten energetischen Standards umgesetzt werden.

Bei der Umsetzung der erkannten oder zukünftigen Wohnungsbaupotenziale im Bezirk kommt der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern eine wesentliche Bedeutung zu. Um das berechtigte Interesse der Öffentlichkeit an einer nachhaltigen Partizipation in den vielfältigen Planungsprozessen zu erfüllen, strebt der Bezirk an, bei wichtigen Planungen fallweise auch über das rechtlich vorgegebene Maß hinaus bedarfsorientierte Beteiligungsmöglichkeiten zu schaffen.

Als ein weiteres Projekt dieser Art wird das „Quartier auf dem Königslande“ im Wandsbeker Kernbereich derzeit gutachterlich begleitet und eine Bürgerbeteiligung vorbereitet. Die Einbindung der betroffenen Nutzer und der Grundstückseigentümer hat insbesondere zum Ziel, die örtlichen Interessen und Belange zu erfassen, einer Erörterung zugänglich zu machen und die Umsetzungschancen zu erhöhen. Darüber hinaus sollen auch die Nutzer und Bewohner des angrenzenden Umfelds einbezogen werden, um deren Bedürfnisse, Wünsche und Anregungen

Ziele

Wohnungsbauentwicklung / Strategie

für eine Quartiersentwicklung zu erfassen. Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Beteiligung der Nutzer sollen danach Entwicklungskonzeptionen erarbeitet werden. Hierbei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsbau unter Berücksichtigung auch der Belange ansässiger Betriebe zu prüfen sein. Die Konzeption/en können ggf. als Grundlage für ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren dienen.

Wie in den vorhergehenden Jahren soll das Wohnungsbauprogramm außerdem die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, den zuständigen politischen Gremien der Bezirksversammlung, der Wohnungswirtschaft, den Einzelbauherren und -frauen sowie den Bürgerinnen und Bürgern des Bezirkes Wandsbek weiterhin beibehalten.

Strategien

Ansätze für den Wohnungsbau in Wandsbek

Bebauung Jenfelder Au
Quelle:
Bezirksamt Wandsbek



6. Strategien

Das Bezirksamt verfolgt u.a. die nachfolgenden Strategien, um Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren:

Konversion - neue Nutzungen auf Flächen früherer, nicht mehr benötigter Einrichtungen

Der Stadtraum wandelt sich permanent. In manchen Fällen zeigt sich über die Jahre, dass frühere Grundstücksnutzungen für die Zukunft entbehrlich werden. Dies kann z.B. Verwaltungsgebäude, Kasernen, Altenheime und ähnliche Einrichtungen betreffen. In solchen Fällen kann die Chance bestehen, den Wohnungsbau als Nachfolgenutzung in bereits erschlossener, gut versorgter Lage zu realisieren.

Nachverdichtung / Urbanisierung – in Bereichen mit vorhandenen Potenzialen

Bedingt insbesondere durch die erheblichen Gebäudeverluste Hamburgs im Zweiten Weltkrieg und den Wohnraumbedarf in der Nachkriegszeit, sind weite Teile der Stadt und des Bezirks nach dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ wiederaufgebaut worden. Häufig findet dies seine Ausprägung in einem Siedlungsbau, der vergleichsweise geringe bauliche Dichten und eine geringere Nutzungsvielfalt als z.B. Gründerzeitquartiere aufweist. Hier ist zu prüfen, ob solche Quartiere unter Wahrung vorhandener Qualitäten ein Potenzial aufweisen, um Heimat für eine größere Zahl von Menschen als bisher zu werden. Dabei kann die Gelegenheit bestehen, auch über das Wohnen hinaus das Spektrum der örtlichen Nutzungen und Angebote nach den heutigen Bedarfen zu ergänzen.

ÖPNV-Haltestellen - Lagegunst ausnutzen

Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sollten im Zusammenhang gedacht werden. Die Aktivierung von Baupotenzialen insbesondere in Lagen mit gutem Anschluss an den Schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr bietet durch das „Umsteigen“ die Chance, den Bedarf an individueller Mobilität mit dem Auto zu reduzieren und so das Straßennetz zu entlasten. Zugleich können dadurch Belastungen für die Umwelt reduziert werden.

Strategie

Ansätze für den Wohnungsbau in Wandsbek

Zentren - ergänzen und aktivieren

Manche Wohnsiedlungen insbesondere aus den 1950er und 60er Jahren weisen Nahversorgungsstrukturen auf, die nicht mehr zeitgemäß sind und in Form und Angebot den heutigen Bedürfnissen nicht mehr voll entsprechen. In solchen Fällen kann sich die Chance ergeben, die Neuorganisation der Versorgungsangebote mit zusätzlichem Wohnungsbau zu kombinieren. Davon können beide Nutzungen profitieren, in dem der Wohnungsbau von Anfang an mit guten Versorgungsangeboten gekoppelt wird, und die Nahversorgungseinrichtungen durch einen größeren Nachfragerkreis tragfähiger betrieben werden und neue Angebote entwickeln können.

Magistralen - baulich fassen und in Wert setzen

Viele Entwicklungen in der Vergangenheit haben dazu geführt, dass sich der Rand oder "Saum" großer innerstädtischer Straßenzüge häufig uneinheitlich und wenig geschlossen präsentiert. Dies führt dazu, dass in diesen häufig gut erschlossenen Lagen nicht immer eine angemessene bauliche Ausnutzung realisiert worden ist. Durch eine klare bauliche Fassung solcher Straßenräume kann vielfach neben einem Gewinn an Wohnraum auch ein verbesserter Lärmschutz für dahinter „in zweiter Reihe“ gelegene Areale erzielt werden. Dabei muss auch für die Neubebauung selbst ein angemessener Umgang mit dem Verkehrslärm gefunden werden. Je nach Lage in der Stadt kann sich zugleich die Gelegenheit ergeben, in den Erdgeschossen solcher Randbebauungen an großen Straßenzügen und/oder in zentraler Lage zusätzliche Versorgungsangebote zu schaffen.

Mit dem Beschluss der Bezirksversammlung (Drs. 20-6008.1) wird sich nun auch der Bezirk Wandsbek dem Thema der Magistralenräume näher widmen. Derzeit stehen dazu Voruntersuchungen und erste Gespräche an.

Intelligenter Flächentausch – durch gute Platzierung Potenziale schaffen

Nicht jede Nutzung in der Stadt sitzt immer am bestmöglichen Ort. Bedingt durch das historische Wachstum des Stadtraumes kann es sich ergeben, dass bestehende, langjährige Angebote aus heutiger Sicht an anderer Stelle besser getroffen werden können. Wenn in solchen Fällen gute Neustandorte gefunden werden, kann der bisherige Standort bei Eignung dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Stadt an neuen Orten – Vervollkommnung des Siedlungsraumes

Die Entwicklung neuer Wohnangebote im vorhandenen Siedlungsraum (Innentwicklung) hat Vorrang. Gleichwohl ist es im Einzelfall z.B. durch die Nachnutzung von entfallenden Betrieben und Einrichtungen oder die Ausnutzung einer bereits gegebenen Erschließungsgunst vertretbar, auch solche Flächen, die zuvor unbebaut und keiner allgemeinen baulichen Entwicklung zugänglich waren, für den Wohnungsbau zu aktivieren. Dabei ist ggf. besonderes Augenmerk auf den Übergang in die Landschaft und eine angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsraumes zu legen, die nicht als Fremdkörper wirkt, sondern die vorhandene Ortslage um bewährte und neue Qualitäten ergänzt.

Neue Chancen ergreifen, frühere Einschätzungen überprüfen – neue Bedingungen schaffen neue Chancen

In der Vergangenheit musste auf Grund früher nicht zu bewältigender Fragen und Probleme für manche Areale trotz sonstiger Eignung vom Wohnungsbau Abstand genommen werden. Dies konnte z.B. Altlastenflächen oder solche mit Lärmproblemen betreffen. Durch den technischen Fortschritt im Immissionsschutz, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen wie das 2017 neu in die Baunutzungsverordnung eingeführte „Urbane Gebiet“ oder die erhöhte Investitionsbereitschaft und der Freien und Hansestadt Hamburg etwa in die Sanierung vorbelasteter Flächen kann es sich fallweise ergeben, dass früher als nicht geeignet eingeschätzte Flächen nunmehr dennoch dem Wohnungsbau zugeführt werden können. Hierbei ist darauf zu achten, dass für die Bewohner und Umgebung angemessene Qualitäts- und Schutzstandards gewahrt bleiben.

Masterplan August-Krogmann-Str. 100

Quelle:
Bezirksamt Wandsbek



7. Ausblick

Die Analyse und Identifikation von neuen Flächenpotenzialen ist auch in Zukunft zur Aktivierung weiterer Wohnungsbauvorhaben notwendig und fortlaufende Aufgabe des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. Fallweise sind unterschiedliche Strategien und Schritte erforderlich, um ggf. Mobilisierungshindernisse zu überwinden und die erkannten Potenziale sukzessive dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Gemeinsame Aufgabe der politischen Gremien und Dienststellen des Bezirksamtes wird es sein, unter vielfältigen Belangen sachgerechte Prioritäten für eine Mobilisierung der Wohnungsbaupotenziale zu setzen. Nicht alles wird gleichzeitig möglich sein. Dieser anspruchsvollen Aufgabe stellen sich das Bezirksamt mit seinen Fachämtern und die Gremien der Bezirksversammlung auch weiterhin mit hoher Motivation dieser gemeinsamen Anstrengungen. Die Ergebnisse der letzten Jahre (Genehmigungszahlen) zeigen ein durchaus positives Bild.

Flächenpotenziale

Im Bezirk Wandsbek

Konversionsfläche Kaserne Jenfelder Au

Quelle:
Bezirksamt Wandsbek



8. Flächenpotenziale

Der Wohnungsbau steht im Spannungsverhältnis zwischen notwendiger Flächeninanspruchnahme und den begrenzten Möglichkeiten, neue Flächen für die Schaffung von Wohnraumpotenzialen in einer Großstadt mit Ländergrenzen zu erschließen.

Der Anspruch des Senatsziels „Mehr Stadt in der Stadt“ ist es, mit Wohnungsbauprojekten die dem jeweiligen Standort angemessenen Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen und dabei neue Qualitäten in der kompakten Stadt zu gewinnen: in Bezug auf Freiraum, Architektur, Wohnen, Nutzungsvielfalt, Mobilität und Umweltfreundlichkeit. Es ist nicht nur Ziel, das Wachstum der Stadt möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsraums zu lenken und so die wertvollen Landschaftsräume der Stadt zu schützen; es ist vielmehr auch qualitatives Ziel, die Weiterentwicklung und Stärkung der unterschiedlichen städtischen Qualitäten und Atmosphären in den Quartieren zu fördern. Eine lageangemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ist dabei Voraussetzung für viele städtische Qualitäten, die Nutzungsvielfalt sowie lebendige Straßenzüge mit Läden, Gastronomie und Serviceangeboten, die zu einem regen sozialen Leben in den öffentlichen Räumen beitragen.

Auch und gerade in der aktuellen Situation muss ergänzend zur Suche nach geeigneten Baugrundstücken auch auf die Nachverdichtung in vorhandenen Wohnquartieren insbesondere der 1950er und 1960er Jahre gesetzt werden.

Aus diesem Anlass hat sich in 2017 das Büro Petersen, Pörksen und Partner (PPP) im Auftrag des Bezirksamtes gutachterlich mit 27 Flächen im Bezirk näher befasst. Im Ergebnis weisen die untersuchten Flächen rechnerisch ein Potenzial für insgesamt über 3.000 zusätzliche Wohnungen durch Neubau, Dachgeschossausbau und Aufstockungen auf. Bei insgesamt 9 Flächen ist zwischenzeitlich eine Aktivität zu verzeichnen, Der verstärkte innerstädtische Wohnungsneubau ist durch die „Qualitätsoffensive Freiraum“ des Senats zu flankieren, um die Quartiere attraktiv und lebenswert weiterzuentwickeln.

9. Methodik / Hinweise

Nachfolgend werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen des Bezirks in einzelnen Steckbriefen, Übersichtsplänen und zusammenfassend in einer tabellarischen Übersicht dargestellt.

Für die kommenden Jahre werden 90 Potenzialflächen für den Wohnungsneubau aufgezeigt, auf denen perspektivisch ca. 9.400 Wohnungen gebaut werden können. In der Potenzialflächenanalyse werden nur Flächen dargestellt, die ein Wohnungspotenzial für mehr als 20 Wohnungen aufweisen. Zu den hier dargestellten größeren Flächen kommen also ergänzend noch zahlreiche kleine Flächen hinzu, die das Gesamtvolumen der Wohnungsbautätigkeit zusammen mit vielen Einzelhausbebauungen im Bezirksomgebiet insgesamt noch deutlich erhöhen (siehe oben).

Neu eingefügt wurden insgesamt 8 Flächen mit einem Neubaupotenzial von über 1.000 Wohneinheiten. 3 Flächen wurden aus dem Wohnungsbauprogramm herausgenommen, da sie zwischenzeitlich realisiert worden sind oder aufgrund anderer Bedingungen derzeit nicht mehr weiterverfolgt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2019 werden diese Flächen in einem Übersichtsplan dargestellt. Die neu aufgenommenen Wohnungsbaupotenziale sind in der anliegenden Tabelle gekennzeichnet und mit einem entsprechenden Steckbrief ergänzt worden. Für viele der in dieser Fortschreibung aufgezeigten Flächenpotenziale konnten bereits erste Mobilisierungsschritte in unterschiedlichster Form – von der aktiven Eigentümeransprache bis hin zum Bauantrag – umgesetzt werden. Diese sind in der Übersichtstabelle und in den Steckbriefen kenntlich gemacht.

Die Angaben zu möglichen Wohneinheiten und -typen wurden grob geschätzt, sofern nicht aus anderen Zusammenhängen konkretere Angaben möglich sind. In Einzelfällen konnten hinsichtlich der möglichen Notwendigkeit von Bebauungsplanverfahren lediglich Annahmen getroffen werden, die im Rahmen der künftigen Entwicklung zu prüfen sind. Aus den genannten Gründen können sich Zahlenwerte noch verändern, Zeiträume verschieben und zu den erkannten Wohnungsbaupotenzialen noch weitere hinzutreten.

Flächenpotenziale

Methodik / Hinweise

Für einige Flächen wurden im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogrammes bereits Restriktionen oder Hinweise identifiziert. Beispiele sind Einschränkungen durch wertvolle Gehölzbestände oder z.B. durch Altlasten. Ob und wie weit diese tatsächlich auf die Aktivierung des Wohnungsbaupotenzials Einfluss haben, muss im Einzelfall für die entsprechenden Flächen geklärt werden.

Im nachfolgenden Kapitel werden die Wohnungsbaupotenziale im Bezirk, gegliedert nach den Wandsbeker Regionen und deren Stadtteilen in Steckbriefen dargestellt. Die neu aufgenommenen Flächenpotenziale sind durch den Zusatztitel „Neu“ hervorgehoben. Flächenpotenziale, die bezugsfertig sind, entfallen aus dem Wohnungsbauprogramm.

In einem weiteren Übersichtsplan werden die für 2019 neuen und entfallenen Flächenpotenziale dargestellt.

Die Flächenpotenziale sind gegliedert nach den fünf Wandsbeker Regionen:

- Wandsbek Kern
- Steilshoop / Bramfeld / Farmsen-Berne
- Rahlstedt
- Alstertal
- Walddörfer

Flächenpotenziale

Karten / Steckbriefe

Im folgenden sind Pläne und Übersichten enthalten:

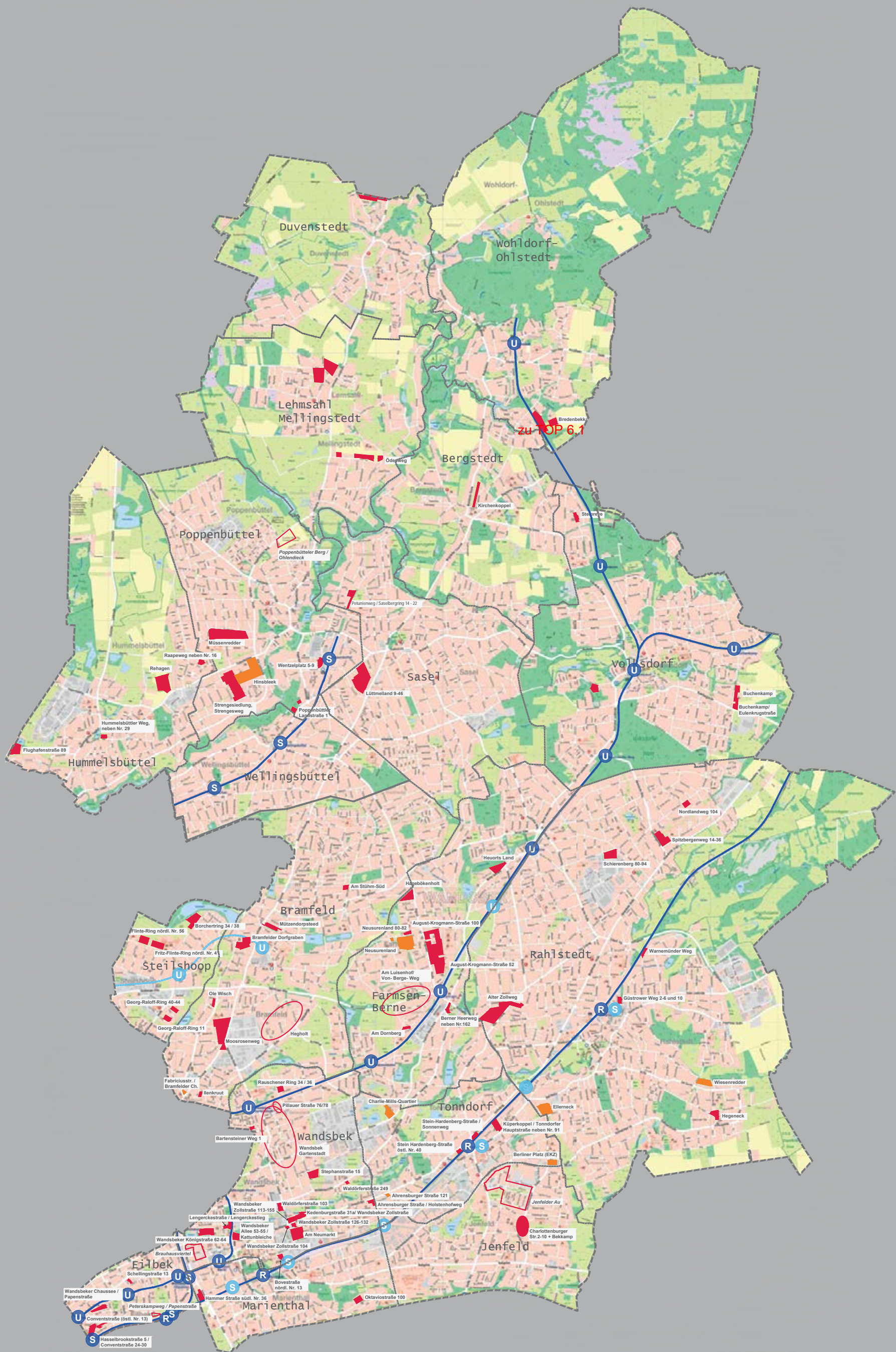
- Übersichtsplan Bezirk Wandsbek mit Potenzialflächen 2019
- Übersichtsplan neue und entfallene Potenzialflächen

- Übersichtskarten nach Regionen
- Steckbriefe der Regionen

Im Zuge der besseren Vergleichbarkeit bzw. Anschauung, Übersichtlichkeit, wurde das Wandsbeker WBP 2019 in seinem Layout angepasst.

Flächenpotenziale

Übersichtsplan Potenzialflächen



Legende

- Wohnungsbaupotential 2018
- Wohnungsbaupotential 2019
- ÖPNV Bahnhaltestellen
- geplante ÖPNV Bahnhaltestellen
- ÖPNV Bahntrasse

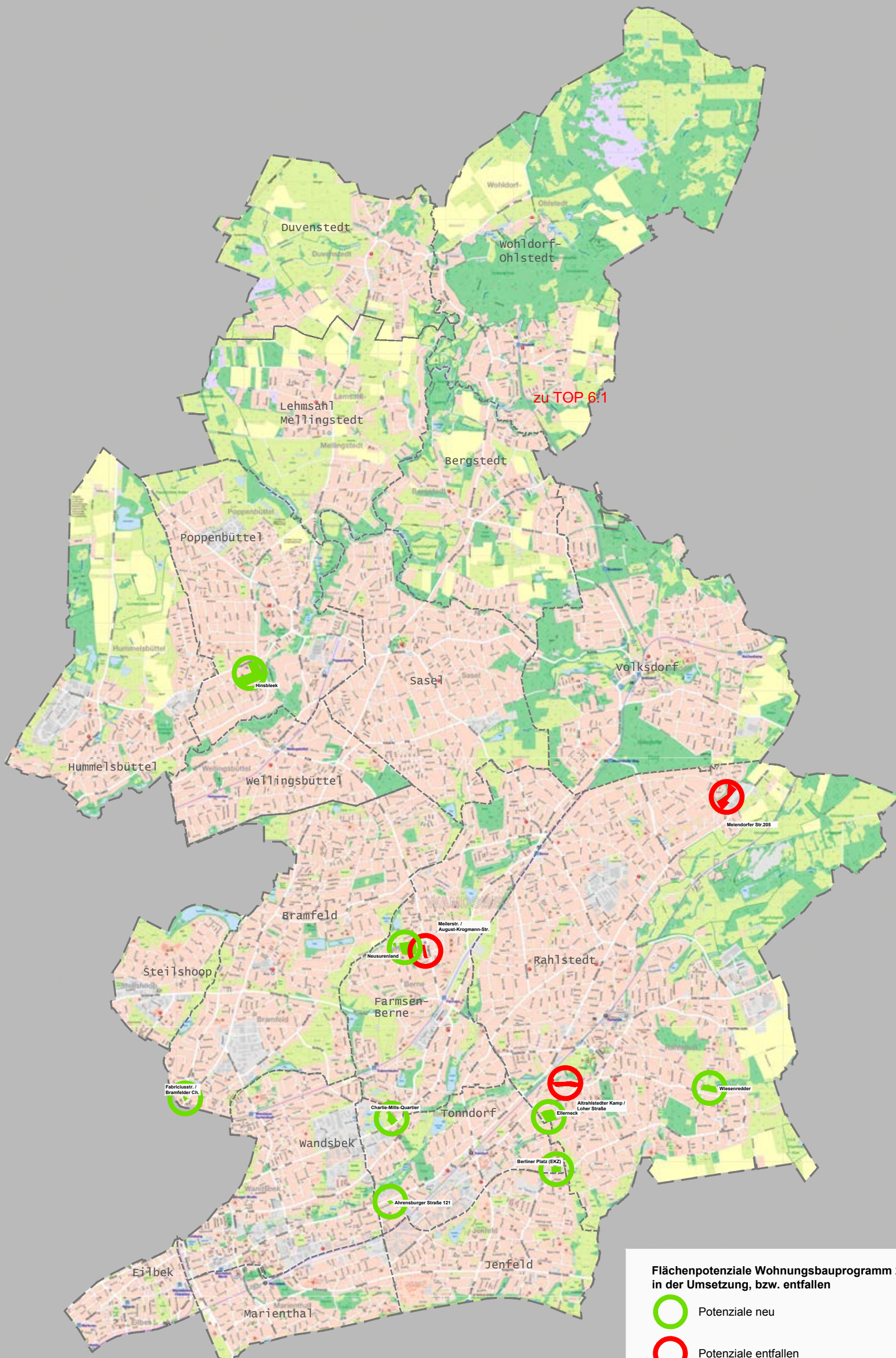
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Wohnungsbauprogramm (WBP)
Hamburg Wandsbek
 (Fortschreibung 2019)



Maßstab 1:20 000 (im Original)
 Stand 08/2018

Flächenpotenziale

Übersichtsplan neue und entfallene Potenzialflächen



**Flächenpotenziale Wohnungsbauprogramm 2019
in der Umsetzung, bzw. entfallen**

-  Potenziale neu
-  Potenziale entfallen

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Wohnungsbauprogramm (WBP)
Hamburg Wandsbek**

(Fortschreibung 2019)

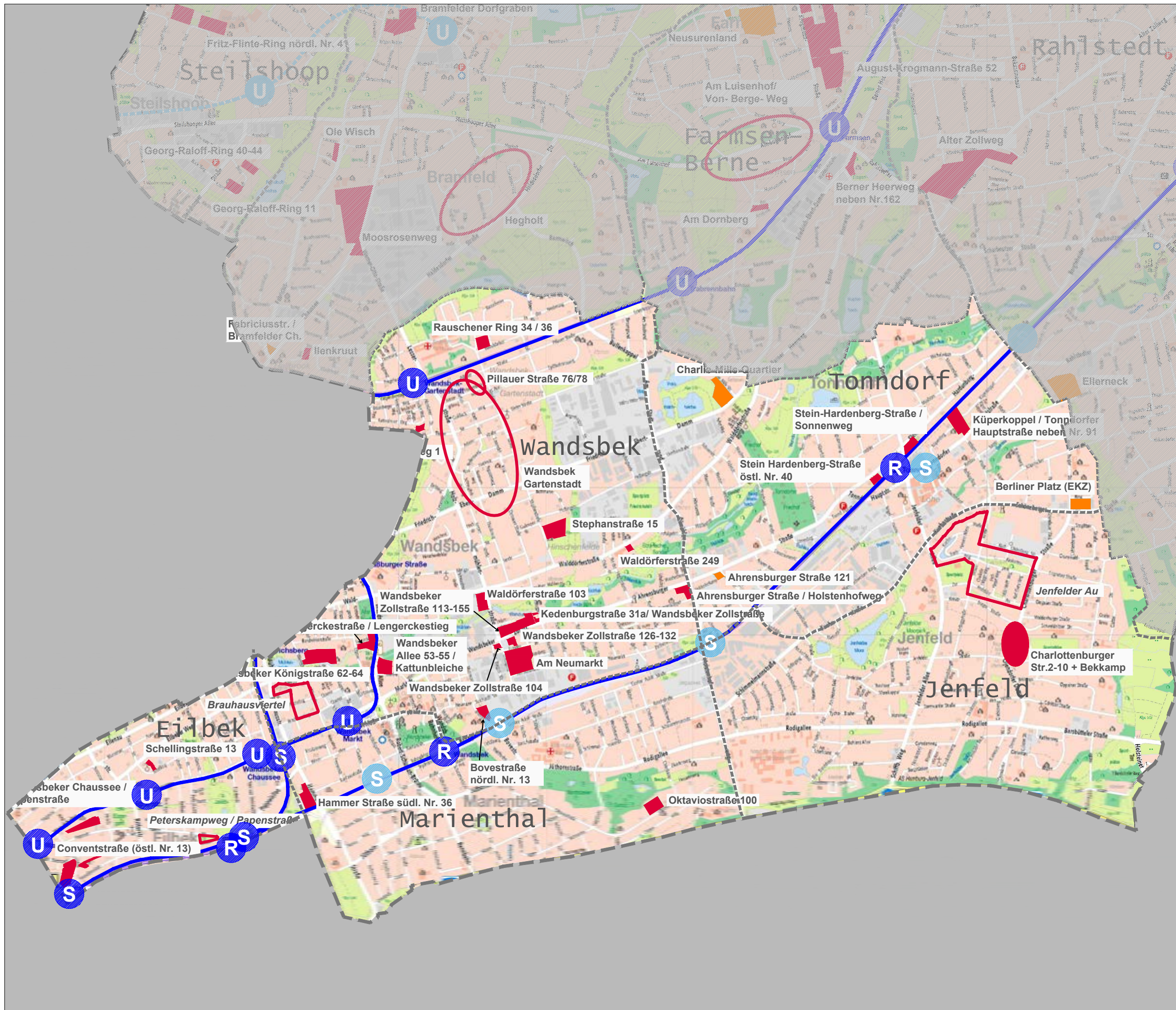
Maßstab 1:20 000 (im Original)
Stand 08/2018



Eilbek
Marienthal
Wandsbek (Kern)
Tonndorf
Jenfeld

Region: Wandsbek - Kern

Übersichtskarte

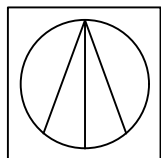


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotenziale in Wandsbek-Kern

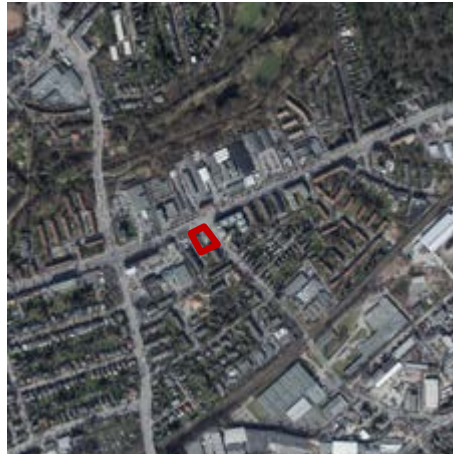
- Potenziale 2018
- Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2018



**Lageplan**

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV

**Luftbild**

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)

**Planrecht**

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Tonndorf 5 (1967), Kerngebiet, geschlossene Bauweise (MK II g)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerbliche Nutzung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus (Linie 10): ca. 150 m, zukünftiger S-Bahn Haltepunkt „Holstenhofweg“: Entfernung ca. 750 m, weitere Buslinien
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: 0	GWB: offen	Restriktionen / Bemerkungen:	Straßenlärm beachtlich
Eigentums- verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: min. 30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren erforderlich
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich.:	2021 ff.



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Rahlstedt (1955), Wohngebiet, offene Bauweise (W 1 o)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Einzelhandel, Gewerbe
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus (Linie 9 + 27) unter 100 m, weitere Buslinien (35, E62, 162, 262)
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers	Flächengröße in ha (ca.):	1,9

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 140	EFH: 0	GWB: 140	Restriktionen / Bemerkungen:	Im Bereich der Veloroute 14
			davon öffentl. gefördert:		
Eigentums- verhältnisse:	Privat		30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Öffentliche Plandiskussion für Bebauungsplan Jenfeld 28 (ÖPD) ist erfolgt.
Sonstiges:	Ehem. RISE Gebiet			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich.:	2021 ff.

Wandsbek—Kern

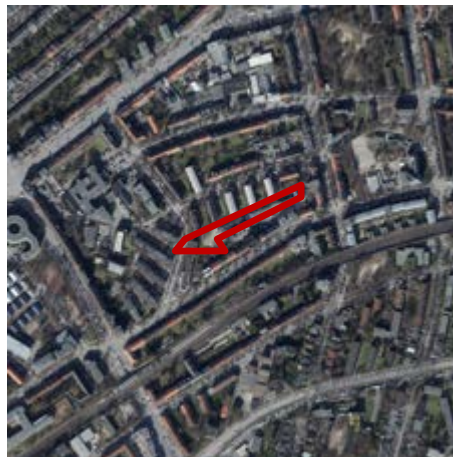
Conventstr. (östl. HNr. 13)

Eilbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 88 (1955): Geschäftsgebiet (G) 2 g, Wohngebiet (W) 4 g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Garagen
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wartenau“ (U1) und S-Bahnhaltestelle „Landwehr“ (S1) ca. 400 m, Bus 35, M 25
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 32	EFH: 0	GWB: 32	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche
Eigentums-verhältnisse:	FHH, bzw. städtisches Unternehmen *		davon öffentl. gefördert: 100 %		Denkmalbelange im Umfeld beachten (Gebäude, „Fundustheater“)
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt (in 2018)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Hasselbrookstr. 6 / Conventstr. 24-30

Eilbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 303 (1957): Wohngebiet (W) 4 g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnen, Grünflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wartenau“ (U1) und S-Bahnhaltestelle „Landwehr“ (S1) ca. 400 m, Bus 35, M 25
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	1,1

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 30	EFH: 0	GWB: 30	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche, bestehende Gebäude können aufgestockt werden, Potenzial ermittelt durch Eilbek-Gutachten
Eigentums-verhältnisse:	FHH, bzw. städtisches Unternehmen *		davon öffentl. gefördert:		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Wandsbek—Kern

Peterskampweg / Papenstr.

Eilbek



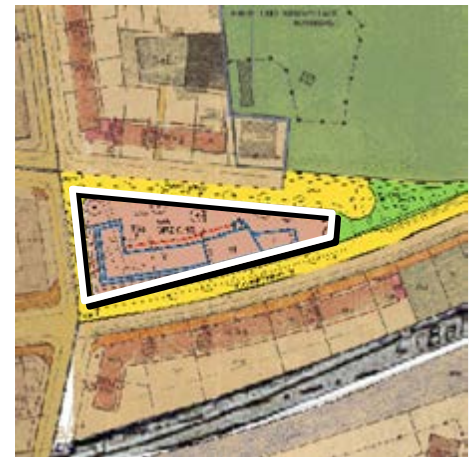
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Allgemeines Wohngebiet, II-V Geschosse WA, Parkanlage (FHH) B-Plan Eilbek 15 (2016)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Hasselbrook“ (S1) ca. 100 m, Bus 116
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaus-halt	Flächengröße in ha (ca.):	0,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 62	EFH: 0	GWB: 62	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzial gemäß Eilbek-Gutachten, Integration Kita, Fläche aus Ideenträgerwettbewerb
Eigentums-verhältnisse:	privat*		davon öffentl. gefördert: 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Im Bau.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Schellingstr. 13

Eilbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eilbek 14 (2013): Mischgebiet (MI) II und IV	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Leerstehendes Gebäude, gewerblich genutzte Nebengebäude, Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Ritterstraße“ ca. 500 m
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaus-halt	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 24	EFH: 0	GWB: 24	Restriktionen / Bemerkungen:	
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigung liegt vor.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Wandsbeker Chaussee / Papenstr.

Eilbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 289 (1957): Geschäftsgebiet (G) 1 g;	Derzeitige Nutzung / Bestand:	diverse Büro-, Lager und andere gewerbliche Nutzungen, Tankstelle, Garagenhof
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	zwischen den U-Bahnhaltestellen „Wartenau“ und „Ritterstraße“ (U1) ca. 500 m, Bus 35, M 25
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 60	EFH: 0	GWB: 60	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzial ermittelt durch Eilbek-Gutachten, u.a. Sonderwohnformen (Studentenappartements)
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid für Teilfläche erteilt, 13 Studentenap-partements fertiggestellt
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Hammer Straße (südl. HNr. 36)

Marienthal



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Eilbek 5 / Marienthal 3 (1966): Straßenverkehrsfläche (§ 34 BauGB)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelleneinrichtung für Trogbaumaßnahme
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Hasselbrook“ (S1) ca. 500 m
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum	Flächengröße in ha (ca.):	0,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 100	EFH: 0	GWB: 100	Restriktionen / Bemerkungen:	Fläche ist in Planfeststellungsunterlagen der DB als Ausgleichsfläche festgesetzt. In Prüfung. ggf. Bebauungsplanverfahren erforderlich. Verkehrslärm beachtlich.
Eigentums-verhältnisse:	FHH		davon öffentl. gefördert:		
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Wandsbek—Kern

Oktaviostraße 100

Marienthal



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Marienthal 34 (2017): reines Wohngebiet (WR) II	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 263, M 10
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,6

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 21	EFH: 12	GWB: 9	Restriktionen / Bemerkungen:
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: 0 %	
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:
				Genehmigung erteilt. Im Bau.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:
				2018 ff.

Wandsbek—Kern

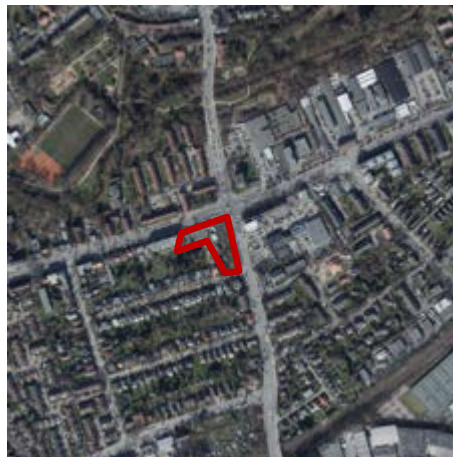
Ahrensburger Str. 95 ff. / Holstenhofweg

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 10 (1962): Läden 2 g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerblich genutzte eingeschossige Bebauung, Wohngebäude, Stellplatzfläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus, Linie 09 ca. 50 m, weitere Buslinien 162, 262 ca. 350 m, zukünftig Haltepunkte S4 „Holstenhofweg“ in ca. 400 m
Darstellung im LAPRO:	verdichteten Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt und Schutz oberflächennahen Grundwasser/ Stauwassers	Flächengröße in ha (ca.):	0,5

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 130	EFH: 0	GWB: 130	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand
Eigentums- verhältnisse:	FHH und privat*		davon öffentl. gefördert: 30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Wandsbek 82
Sonstiges:	* Potential steht auf dem Markt nicht zur Verfü- gung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019

Wandsbek—Kern

Am Neumarkt

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 428 (1961): Geschäftsgebiet (G) und Sportfläche, I-II g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportplatz, Gewerbeflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen u. Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 800 m, Bus Metrobus Linie 09, weitere Buslinien: 162, 262
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe (Industrie), Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Grünanlage (Sportanlage), eingeschränkt nutzbar	Flächengröße in ha (ca.):	3,0*

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 350	EFH: 0	GWB: 350	Restriktionen / Bemerkungen:	Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe, Gemengelage stellt erhöhte Anforderungen (Immissionen)
Eigentums-verhältnisse:	Privat**		davon öffentl. gefördert: min. 30 %		
Sonstiges:	* Teilfläche Wohnnutzung ** Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Wandsbek 83)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020 ff.

Wandsbek—Kern

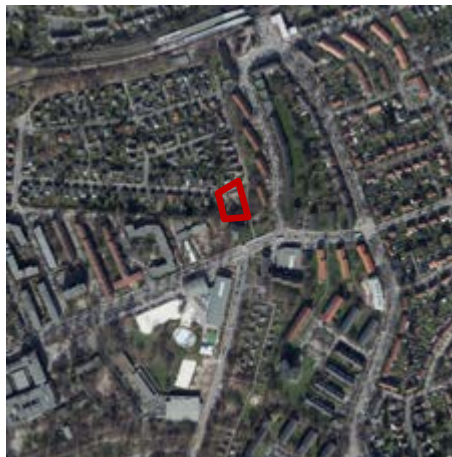
Bartensteiner Weg 1

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): Kleinsiedlungsgebiet S 1 o und Freiflächen (unplanter Innenbereich nach § 34 BauGB)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Garagenhof, Freiflächen, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Gartenstadt-Wandsbek“ (U3) ca. 400 m, Bus 118
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 21	EFH: 0	GWB: 21	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche
Eigentums-verhältnisse:	FHH bzw. städtisches Unter-nehmen (SAGA) *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt, gerichtsanhängig
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

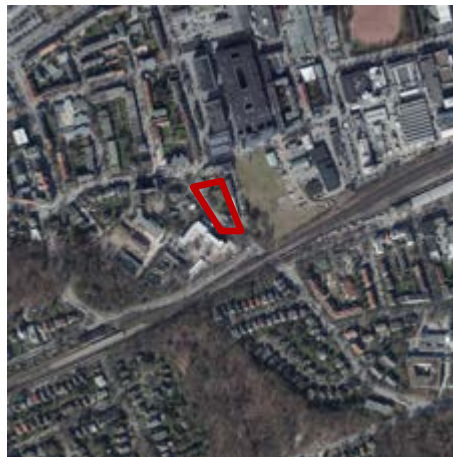
Bovestraße (nördl. HNr.13)

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 56 (1989): Kerngebiet (MK) IV g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gebäudebestand, Gärten, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 800 m, Regionalbahnhaltestelle „Wandsbek“ ca. 500m, Bus M 10, 263, E 62
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 25	EFH: 0	GWB: 25	Restriktionen / Bemerkungen:	Gewerbeanteil erforderlich.
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: 100 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt (in 2018)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Wandsbek—Kern

Brauhausviertel

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 75 (2014): Allgemeines Wohngebiet (WA) II - V, Mischgebiet (MI) III - V	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustellen, diverse Gewerbebetriebe, Dienstleis- tung, Gastronomie, hoher Versiegelungsgrad
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleis- tungszentrum, Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung zu den U- und S- Bahnhaltestellen „Wandsbek Markt“ (U1), „Wandsbeker Chaussee (U1+S1) und S-Bahnstation Friedrichsberg“ (S1) ca. 350 m, Bus 35 + 36 und weitere
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Gewerbe, Entwicklungs- bereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	3,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 210	EFH: 0	GWB: 210	Restriktionen / Bemerkungen:
Eigentums- verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: —	
Sonstiges:	(ehemals in Summe 350 WE)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:
				120 WE genehmigt bzw. in Bau, weitere laufende Antragsverfahren (ca. 90 WE)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:
				2017 ff.

Wandsbek—Kern

Kedenburgstr. 31a / Wandsbeker Zollstr.

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 42 (1975, geändert 2010): Mischgebiet (MI) IV g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage, Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus M 9, 262
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,1

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzialfläche aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße und Wandse-Gutachten. Gewässerschutz und Überschwemmungsbereich der Wandse beachtlich Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Wandsbek—Kern

Lengerckestr. / Lengerckestieg

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 79 (2016): Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 Gebäudehöhen bis 30,5 m ü NN	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerbebestand, Lagerfläche, Wohnen, Grünfläche, bisher temporäre Schaustellernutzung
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen, Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Nähe U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 700 m und S-Bahnhaltestelle Friedrichs- berg“ (S1) ca. 800 m, Bus 39, M 23
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage, Entwickeln des Landschaftsbildes	Flächengröße in ha (ca.):	0,9

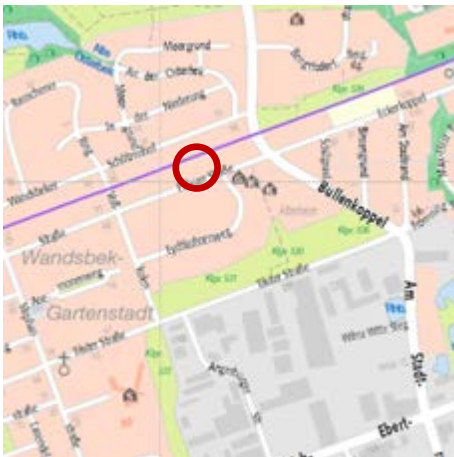
Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 150	EFH: 0	GWB: 150 davon öffentl. gefördert: 30 %	Restriktionen / Bemerkungen:	Grundstücksneuordnung und Betriebsverlagerung erforderlich, Potenzial ermittelt durch Wandse- Gutachten. Magistrale
Eigentums- verhältnisse:	FHH und privat *			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bauantrag liegt vor.
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff

Wandsbek—Kern

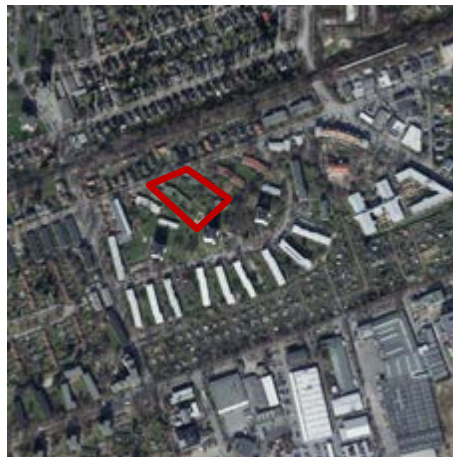
Pillauer Str. 76-78

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): Wohngebiet II geschossig (W 2 o)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplätze, Reihenhäuser, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle (U1) „Wandsbek Gartenstadt“ ca. 500 m, Bus 118
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,8

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 90	EFH:- 0	GWB: 90	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand zu beachten. 6 parallele Bauantragsverfahren (HNr. 76, 76a, 76b, 78, 78a und 78b)
Eigentums-verhältnisse:	privat* (Genossenschaft)		davon öffentl. gefördert: 100 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Wandsbek—Kern

Rauschener Ring 34-36

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): Kleingärten (Außengebiet, § 34 BauGB)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle (U1) „Wandsbek Gartenstadt“ ca. 600 m, Bus 118
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 25	EFH: 0	GWB: 25	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand zu beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt (in 2018)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff

Wandsbek—Kern

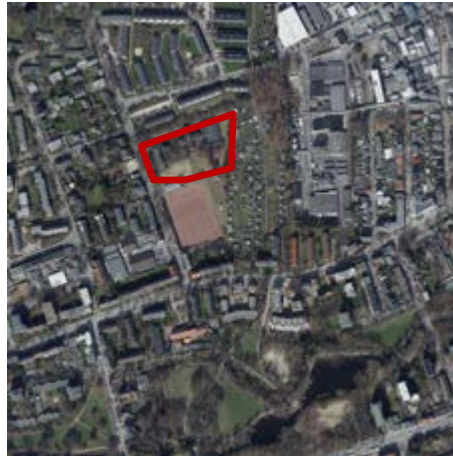
Stephanstr. 15

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 436 (1961): Fläche für besondere Zwecke (Schule + Sportplatz), unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB	Derzeitige Nutzung / Bestand:	ehemalige Schule
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 262, M 9
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	1,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 174	EFH: 0	GWB: 174	Restriktionen / Bemerkungen:	Restriktionen durch angrenzende Altlasten zu beachten, „Preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungsbau“. SAGA-Fläche
Eigentums-verhältnisse:	Städtisches Unternehmen* (SAGA)				
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Wandsbek—Kern

Walddörferstr. 103

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 8 (1963): Gewerbegebiet (G) I-II g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage
Darstellung im FNP:	Gewerbeflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Straßburger Straße“ (U1) ca. 1 km, Bus M 8
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe / Industrie und Hafen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,7

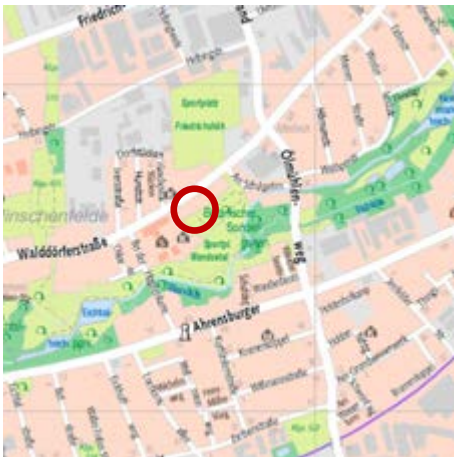
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzial ermittelt durch Wandse-Gutachten, Denkmalbelange im Umfeld beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren erforderlich
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Wandsbek—Kern

Walddörferstr. 249

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Durchführungsplan 496 (1961): Fläche für besondere Zwecke (Jugendheim), § 34 BauGB	Derzeitige Nutzung / Bestand:	ehemalige Schule / Teilfläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus: (Linie 8) ca. 100 m,
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,1

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche, Baumbestand zu beachten
Eigentums- verhältnisse:	städtisches Unternehmen * (SAGA)		davon öffentl. gefördert: 100 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Wandsbek—Kern

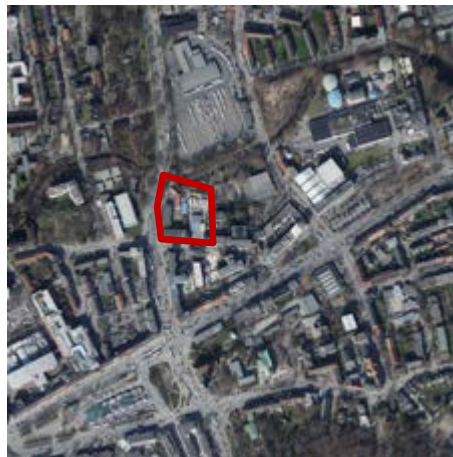
Wandsbeker Allee 53-55 / Kattunbleiche

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 80 (2016): Mischgebiet (MI) II-VIII geschossig	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle, Baustoffhandel
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 400 m, Bus 39, M 23
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,9

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 182	EFH: 0	GWB: 182	Restriktionen / Bemerkungen:	Lärmimmissionen, Aufwertung des Wandsegrünzuges, Flächenpotential aus Wandse-Gutachten, Hinweis in Altlastenkataster, in Bauabschnitten realisierbar, in Mischgebiet (MI) Gewerbeanteil erforderlich. Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: tlw. 100 %*		
Sonstiges:	* im westlichen Teilbereich			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplan Wandsbek 80 festgestellt, Genehmigung für westlichen Teilbereich liegt vor und befindet sich im Bau.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

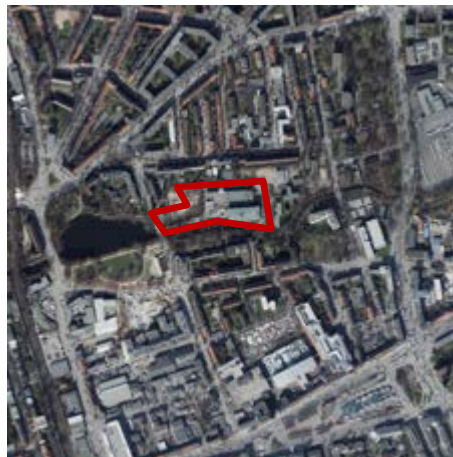
Wandsbeker Königstr. 62-64

Wandsbek



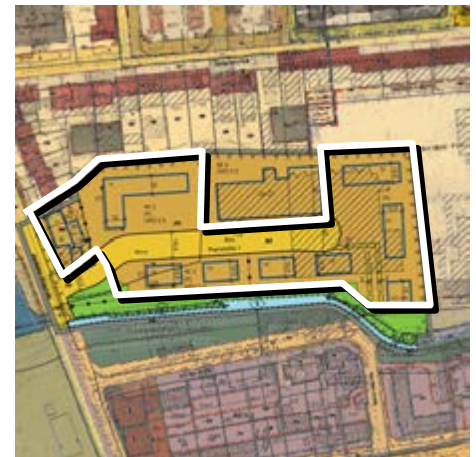
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 81 (vor Feststellung): Mischgebiet (MI), III - VIII	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Brachfläche, Gewerbegrundstück mit Verwaltung und Lager, Tiefgarage
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 600 m und S-Bahnhaltestelle „Friedrichsberg“ (S1) ca. 400 m, Bus 118, 171, 271, 36, M 8
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage, Entwickeln des Landschaftsbildes, Landschaftsachse	Flächengröße in ha (ca.):	2,1

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 150	EFH: 0	GWB: 150 davon öffentl. gefördert: 30 %	Restriktionen / Bemerkungen:	Öffentliche Grünfläche, Abstandserfordernis zur Wandse, z.T. Altlasten, zwei Bauabschnitte, gewerbliche Nutzungen (Mischgebiet)
Eigentums-verhältnisse:	FHH und privat *			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren Wandsbek 81 vor Feststellung.
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Wandsbek—Kern

Wandsbeker Zollstr. 104

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 56 (1989, geändert 2011): Kerngebiet (MK) VI g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Ehem. Autohandel, inzwischen geräumt
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 1 km, Bus 262, M 9
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

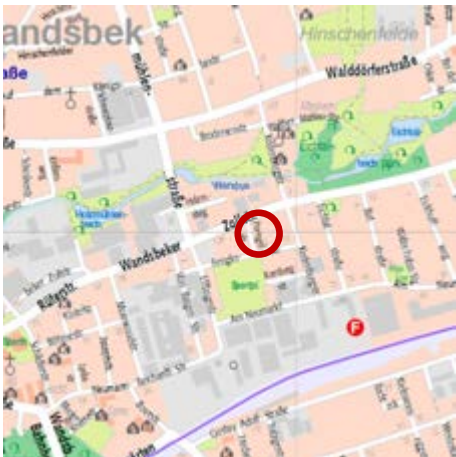
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 59	EFH: 0	GWB: 59	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzial aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße, Fördern und Wohnen (AÖR)-Vorhaben Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	städtisches Unternehmen (F+W)		davon öffentl. gefördert: 100 % mit Belegungsbin-dung vordr. Wohnungssu-chende	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Wandsbek—Kern

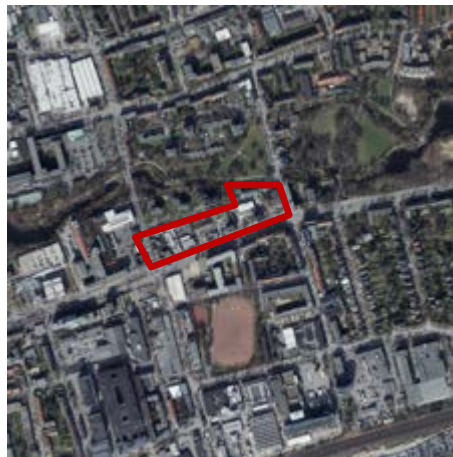
Wandsbeker Zollstr. 113-155

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	B-Plan Tonndorf 5 (1967): Kerngebiet (MK), geschlossene Bauweise, II geschossig	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerbe, teilweise Wohnnutzung, Stellplätze
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 1 km, Bus 262, M 9
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Landschaftsachse, Entwickeln des Landschaftsbildes	Flächengröße in ha (ca.):	1,8

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 280	EFH: 0	GWB: 280	Restriktionen / Bemerkungen:	Potenzial aus Gutachten Wandsbeker Zollstraße, Architektur- Olympiade 2006, Grundstücksneu- ordnung und Betriebsverlagerungen erforderlich, Denkmalbelange beachten, Überschwemmungs- gebiet der Wandse (Schutzabstand) Magistrale
Eigentums- verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Langfristpotenzial
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Wandsbek—Kern

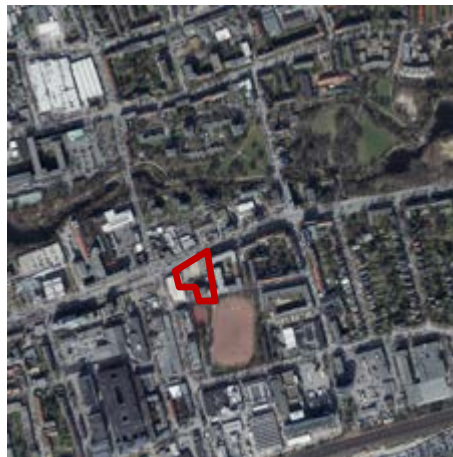
Wandsbeker Zollstr. 126-132

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Wandsbek 70 (1998): Mischgebiet (MI) g, Wohnen über 2. OG	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage, ehem. Autohandel
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Markt“ (U1) ca. 1 km, Bus 262, M 9
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaus-halt	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	Lärmimmissionen Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	FHH und Privat		davon öffentl. gefördert: 30 %		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Wandsbek Gartenstadt

Wandsbek



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (1955): Wohngebiet (W 3 g, W 2 o), Aussengebiet (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnsiedlung, Freiflächen, Stellplatzanlagen
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Nähe U-Bahnhaltestelle „Wandsbek Gartenstadt“ (U3) Bus 118, 171, 271, 36, M 8
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, gartenbezogenes Wohnen, Grün- qualitäten sichern, parkartig	Flächengröße in ha (ca.):	10,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 100	EFH: 50	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	u.a. SAGA- u. Genossenschaftsflächen, Geme- gelage, behutsame Ergänzung des Bestandes, Denkmalbelange beachten
Eigentums- verhältnisse:	FHH und privat		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Mobilisierungsinteresse liegt z.T. vor
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Wandsbek—Kern

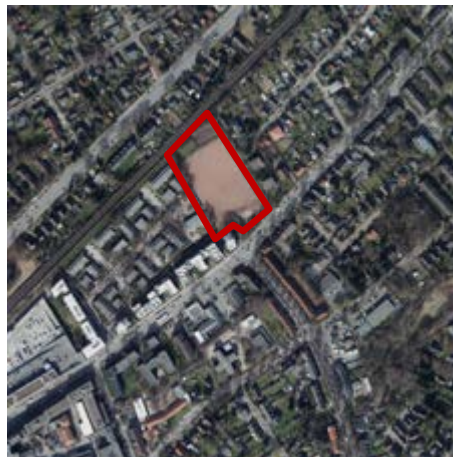
Küperkoppel / Tonndorfer Hauptstr. (neben HNr. 91)

Tonndorf



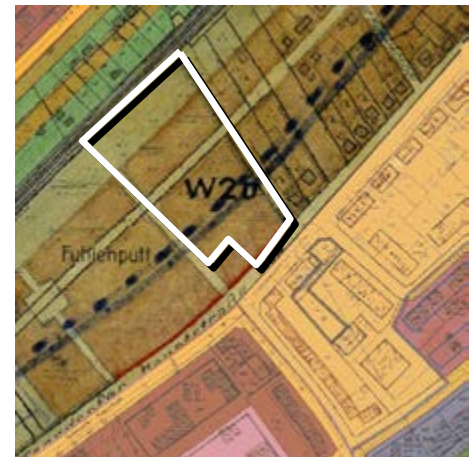
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Tonndorf, Jenfeld (1955): Wohngebiet (W) II o	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportplatz
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regional-Bahnhaltestelle „Tonndorf“ ca. 600 m, Bus M 9
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar; Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	1,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	Schienen-Verkehrslärm beachtlich, Entwicklung unter Berücksichtigung der Neuplanung der ÖPNV-Trasse, 110 kV Leitung an östlicher Grundstücksgrenze (es ist ein seitlicher Abstand einzuhalten), Verlagerung des Sportbetriebs
Eigentums-verhältnisse:	FHH		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020 ff

Wandsbek—Kern

Stein-Hardenberg-Straße (östl. HNr. 40)

Tonndorf



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Tonndorf 27 (2005): Kerngebiet (MK) IV g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Tonndorf“ ca. 50 m, Bus 167, M 27, M 9
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,25

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	P + R Möglichkeit prüfen, Kombinationsprojekt Nähe Regionalbahnhof Tonndorf Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	FHH		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vergabe erforderlich, ggf. in Kombination mit P+R
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff

Wandsbek—Kern

Stein-Hardenberg-Straße / Sonnenweg

Tonndorf



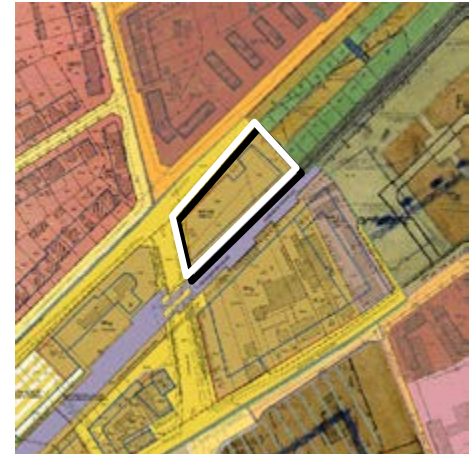
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Tonndorf 27 (2005): Kerngebiet (MK) III g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Tonndorf“ ca. 100 m, Bus 167, M 27, M 9
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,6

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	Im Bereich des Bahnstreckenausbaus S4 (DB) Temporär als Baustelleneinrichtungsfläche (DB-S4) benötigt. Lärmschutz zu berücksichtigen. Magistrale
Eigentums-verhältnisse:	FHH		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vergabe erforderlich
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020 ff.

Wandsbek—Kern

Charlottenburgerstr. 2-10 / Bekkamp

Jenfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Kerngebiet, geschlossene Bauweise; MK II g B-Plan Tonndorf 5 (1967)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerbliche Nutzung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Tonndorf“ ca. 1.200 m, Bus M 27, 35, 167
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, 2. grüner Ring	Flächengröße in ha (ca.):	1,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 132	EFH: 0	GWB: 132	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand beachten. Sportfläche angrenzend (Lärm), Grünwegeverbindungen
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: 97 Senioren-whg.(ca. 66%)		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigungen für insgesamt 132 Wohneinheiten erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Wandsbek—Kern

Jenfelder Au

Jenfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Jenfeld 23 (2011): reines und allgemeines Wohngebiet (WR + WA), Mischgebiet (MI) II-IV geschossig	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle (ehem. Kaserne), erste Bauten fertiggestellt
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen, Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Tonndorf“ ca. 700 m, Bus M 9, M 27, 167, 162, 262
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage, Grüne Wegeverbindung	Flächengröße in ha (ca.):	ca. 14

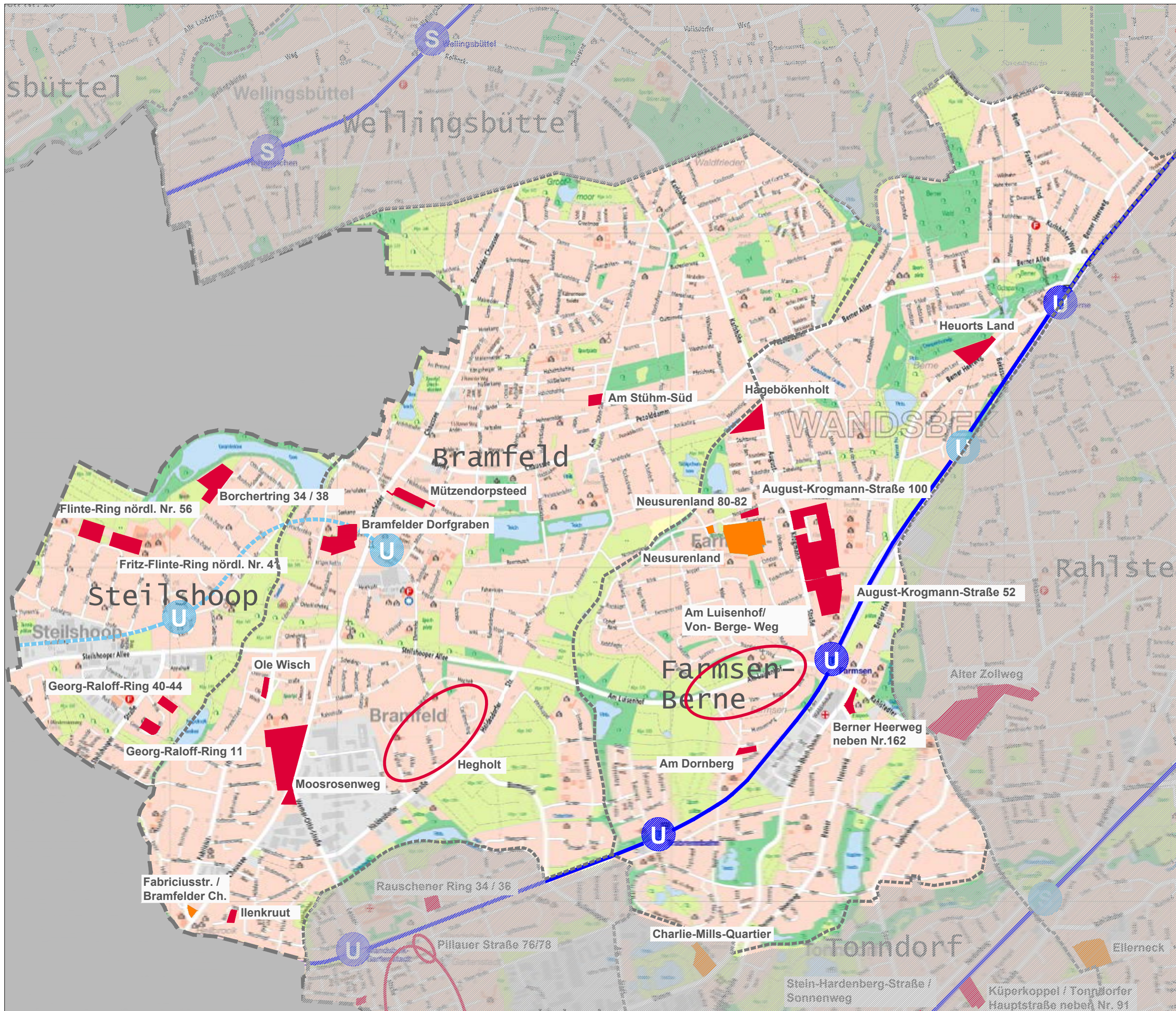
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 510	EFH: 192	GWB: 318	Restriktionen / Bemerkungen:	Denkmalbelange beachten, Gestaltungsrichtlinie
Eigentums-verhältnisse:	FHH / Privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baubeginn erfolgt, Vermarktung abschnittsweise, qualifizierende Wettbewerbs-/Gutachterverfahren
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	seit 2016 ff.

Farmsen-Berne
Bramfeld
Steilshoop

Region: Bramfeld / Steilshoop / Farmsen—Berne

Übersichtskarte

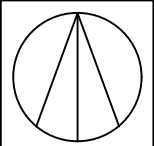


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotenziale in Steilshoop, Bramfeld und Farmsen-Berne

- Potenziale 2018
- Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2019



Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Neu

Charlie-Mills-Quartier / Charlie-Mills-Str. 1-9

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

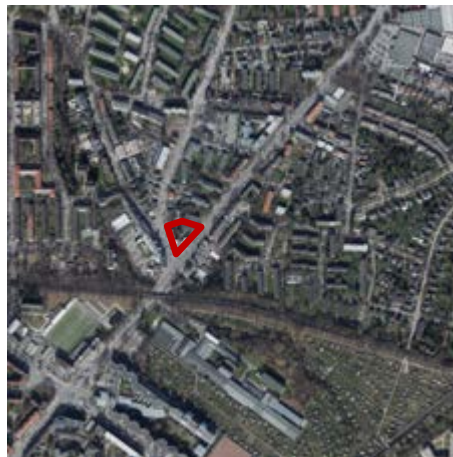
Planungsrecht:	Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 (1996), Kerngebiet, geschlossene Bauweise (MK III-IV)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen und Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung: U-Bahnstation „Trabrennbahn“ (U1) ca. 800 m, Schnellbus (Linie 36) ca. 200 m, weitere Buslinien (171, 271)
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Parkanlage, 2. grüner Ring	Flächengröße in ha (ca.):	0,8

Potenzial

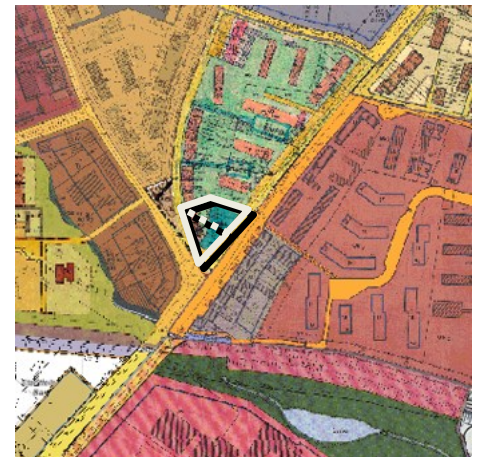
Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 274	EFH: 0	GWB: 274	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: min. 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bauvorbescheid
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

**Lageplan**

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV

**Luftbild**

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)

**Planrecht**

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bramfeld 3 (1962) Wohnen und Stellplatzanlage, Wohngebiet (W) III g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Kfz Handel, Garagenhof
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung: U-Bahnstation „Habichtstr.“ (U3) ca. 600 m, Schnellbus (Linie 37+39) ca. 400 m, weitere Buslinien (166, 173)
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum	Flächengröße in ha (ca.):	0,1

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 82	EFH: 0	GWB: 82	Restriktionen / Bemerkungen:	2 angrenzende Baufelder (Baufeld 2, 37 WE), Baumbestand beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: 100 % (45 WE) Baufeld 1		
Sonstiges:	* Potenzial steht dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bauvorbescheid (Baufeld 1)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen (1955), Fläche besonderer Zweckbestimmung (Sportplatz + Jugendheim)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportanlage (Radsport, BMX), teilweise ungenutzt
Darstellung im FNP:	Grünflächen und Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus (Linie 27), ca. 600 m, (3 weitere Buslinien in 500 m, 168, 171, 368)
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage (eingeschränkt nutzbar)	Flächengröße in ha (ca.):	4,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: offen	GWB: offen	Restriktionen / Bemerkungen:	Altlastenfläche (ehem. Deponie), ggf. Verlagerung Sportanlagenteile; angrenzend das Denkmalensemble „Gartenstadt Farmsen“
Eigentums-verhältnisse:	städtisch		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Untersuchung Altlastenfläche beauftragt, Bebauungsplanverfahren und LAPRO Änderung erforderlich
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Am Dornberg

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Farmsen-Berne 25 (1985): reines Wohngebiet (WR) II g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	unbebaute Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Trabrennbahn“ (U1) ca. 700 m, Bus 167
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.:20	EFH: 10	GWB: 10	Restriktionen / Bemerkungen:	Archäologische Verdachtsfläche
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	bisher kein Mobilisierungsinteresse
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	sofort

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

Am Luisenhof / Vom-Berge-Weg

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen (1955): Wohngebiet (W 2 o), tw. Außenbereich	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche
Darstellung im FNP:	Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung: U-Bahnstation „Farmsen“ (U1) ca. 300 m, Metrobus (Linie 26), weitere Buslinien (171, 368, 167)
Darstellung im LAPRO:	Grünqualitäten sichern, parkartig, Parkanlage, Grünanlage, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	3,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 150	EFH: 0	GWB: 150	Restriktionen / Bemerkungen:	Nachverdichtungspotential ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre, angrenzend das Denkmalensemble „Gartenstadt Farmsen“
Eigentums-verhältnisse:	Städtisch*		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung WBP 2012 (S. 66), Aktualisierung in 2014 (S. 51)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Mobilisierungsinteresse vorhanden. Für Fläche ggf. neues Planrecht erforderlich.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

August-Krogmann-Straße 52 (Marie-Bautz-Weg)

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen-Berne (1955): Fläche mit besonderer Nutzung - Versorgungsheim, Beurteilung nach § 34 BauGB	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Gemeinbedarfsflächen, Berufsförderungswerk	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnstation „Farmsen“ (U1), ca. 300 m, Bus 168, M 27
Darstellung im LAPRO:	Öffentliche Einrichtung	Flächengröße in ha (ca.):	3,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.:349	EFH: 0	GWB: 349	Restriktionen / Bemerkungen:	Realisierung in Bauabschnitten. Angrenzend das Denkmalensemble „Pflegeheim Farmsen“
Eigentums-verhältnisse:	privat (GmbH) *		davon öffentl. gefördert: ca. 75%		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigungen für insgesamt 349 WE in 5 Bauabschnitten erteilt, im Bau.
			266 WE, davon 150 Altenwhg.	Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

August-Krogmann-Straße 100 / Neusurenland 134

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 (2014): Allgemeines Wohngebiet WA II - IV	Derzeitige Nutzung / Bestand:	ehemaliges Pflegeheim, temporäres Wohnen, Freiflächen, Stellplatzanlagen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnstation „Farmsen“ (U1) ca. 800 m, Bus 168, M 27
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen – Grünqualität sichern, parkartig, Grünanlage	Flächengröße in ha (ca.):	8,1

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 430	EFH: 4	GWB: 426	Restriktionen / Bemerkungen:	Denkmalbelange beachten
Eigentums-verhältnisse:	FHH; bzw. städtisches Unter-nehmen				
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Entwicklung u.a. durch SAGA und f&w u.a Effi-zienswohnungsbau
			davon öffentl. gefördert: —	Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

Berner Heerweg (neben HNr. 162)

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen (1955): Fläche für besondere Zwecke	Derzeitige Nutzung / Bestand:	unbebaute Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnstation „Farmsen“ (U1) ca. 300 m, Bus 171, 368, 167, M 26, M 27
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	Östlich der Fläche befindet sich das geschützte Kulturdenkmal „Gutshaus Farmsen“, Berner Heerweg 162 (Nr. 1689 Denkmalschutzliste) Baumbestand beachten
Eigentums-verhältnisse:	FHH				
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

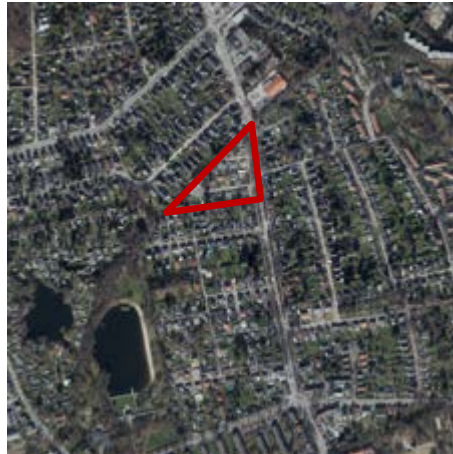
Hagebökenholt

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Teilbebauungsplan 382 (1961): Fläche für besondere Zwecke, Verkehrsanlagen, Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Behelfsheimsiedlung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 171, M 27
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen – Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, Gewässerlandschaft, Landschaftsachse, Entwickeln des Landschaftsbildes	Flächengröße in ha (ca.):	1,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 24	EFH: 24	GWB: 0	Restriktionen / Bemerkungen:	Ersatz für Behelfsheim-Siedlung, Realisierung läuft voraussichtlich über mehrere Jahre.
Eigentums-verhältnisse:	FHH				
Sonstiges:	davon öffentl. gefördert: —			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

Heuorts Land

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Farmsen-Berne 38: reines Wohngebiet (WR) II—VII	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung zur U-Bahnhaltestelle „Berne“ (U1) ca. 600 m, Bus 168, 368, 167
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	1,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 113	EFH: 18	GWB: 95	Restriktionen / Bemerkungen:	Denkmalbelange im Umfeld beachten, benachbartes ehemaliges RISE-Gebiet Birckholtzweg (bis 2015), Nachsorgekonzept Birckholtzweg, Kita, Lärmschutzwand
Eigentums-verhältnisse:	FHH und privat *		davon öffentl. gefördert:		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Neusurenland 80-82

Farmsen-Berne



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen (1955): Wohngebiet, I-II geschossig	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnungsbau
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Farmsen“ (U1) ca. 1.100 m, Bus 168, 171, 368
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

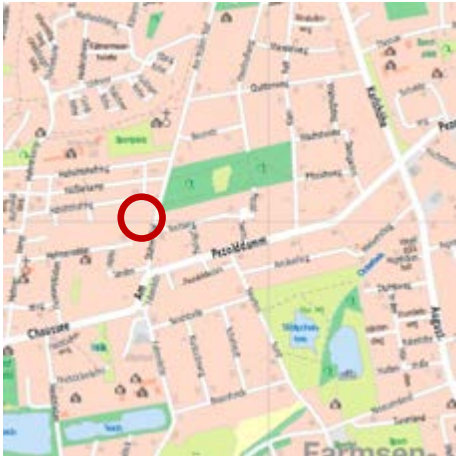
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	Altlast: Liegt im Bereich der Gaswanderungszone (Deponie Neusurenland) SAGA-Fläche
Eigentums-verhältnisse:	städtisches Wohnungsbaun- ternehmen *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfü- gung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

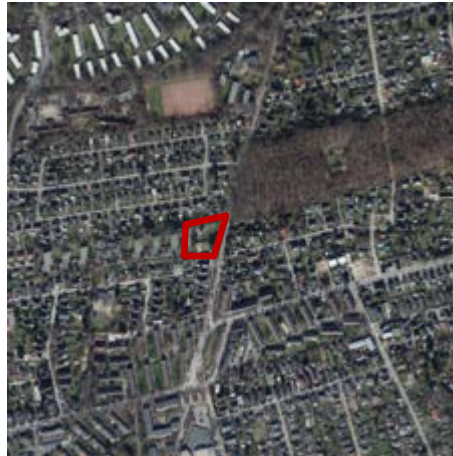
Am Stühm-Süd

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Farmsen (1955): Kleinsiedlungsgebiet (s 1 o)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlagen, Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 173
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen, Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 24	EFH: 0	GWB: 24	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche
Eigentums-verhältnisse:	FHH, bzw. städtisches Unter-nehmen *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potential steht auf dem Markt nicht zur Verfü-gung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigung erteilt, Baubeginn noch nicht ange-zeigt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2017 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Bramfelder Dorfgraben

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufklärung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bramfeld 64 (2014): WA III, WA III-IV	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus Linie 08 in ca. 100 m, weitere Buslinien 37, 118, 173, 177, zukünftig U-Bahnhaltestelle „Bramfelder Dorfplatz“ in ca. 200 m
Darstellung im LAPRO:	Parkanlage, Gartenbezogenes Wohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	2,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 145	EFH: 0	GWB: 145	Restriktionen / Bemerkungen:	„Preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungsbau“
Eigentums-verhältnisse:	Private Projektgesellschaft (mit Genossenschaft)		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Bramfelder Dorfplatz

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufklärung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bramfeld 69 (2016): allgemeines Wohngebiet (WA) IV-V, Mischgebiet (MI) IV-V, Kerngebiet (MK) VIII	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen, Charakter Dienstleistungszentrum	ÖPNV Anbindung:	Bus 118, 173, 37, M 8
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	0,8

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 136	EFH: 0	GWB: 136	Restriktionen / Bemerkungen:	
			davon öffentl. gefördert:		
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Im Bau.
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

Hegholt

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Bramfeld (1955): Kleingärten, Aussengebiet § 34 BauGB, tlw. Wohngebiet (W 2 o) und Bebauungsplan Bramfeld 39 (1982): reines Wohngebiet (WR) III g, WR IX teilweise	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnsiedlung, Freiflächen, Stellplatzanlagen, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 171, M 27
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage	Flächengröße in ha (ca.):	—

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 100	EFH: 0	GWB: 100	Restriktionen / Bemerkungen:	z.T. SAGA-Flächen, Nachverdichtungspotenzial ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre, Baumbestand zu beachten
Eigentums-verhältnisse:	FHH, bzw. städtisches Unternehmen und privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	Ehemaliges Fördergebiet			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Auf einer Teilfläche Bauvorbescheid für 51 WE erteilt. Weitere Bauvoranfragen in der Prüfung.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Ilenkruut (neben Hausnummer 43)

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bramfeld 48 (1980): reines Wohngebiet (WR) g III	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Freifläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung zu U-Bahnhaltestellen „Habichtstraße“ und Wandsbek Gartenstadt (U3) ca. 800 m, Bus 168, 173, 37
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 20	EFH: 0	GWB: 20	Restriktionen / Bemerkungen:	
Eigentums-verhältnisse:	Privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	bisher kein Mobilisierungsinteresse
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	sofort

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Moosrosenweg

Bramfeld



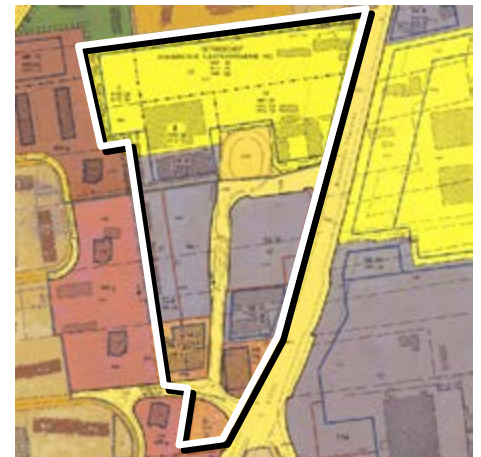
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bramfeld 7,39 und 56 (1986): Gewerbegebiet, Stellplätze (GE) 0-IV, Kerngebiet (MK) I-V, Stellplatzanlage und Betriebshof	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gewerbe, Stellplatzanlage, Schulungszentrum, Betriebsgelände, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Bauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus Linie 08 in ca. 150 m, weitere Buslinien 37, 118, 166, 173, 177
Darstellung im LAPRO:	Gewerbe (Industrie), Etagenwohnen (städtisch geprägter Bereich), Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	5,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 1.000	EFH: 0	GWB: 1.000	Restriktionen / Bemerkungen:	Ergebnis eines Wettbewerbs, 2 Teileigentümer, Lärmschutz zu beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: min. 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung WE Anzahl Angabe mind.			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Bramfeld 71 + 72), FNP Änderung, Landschaftsprogramm (LAPRO) Berichtigung
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

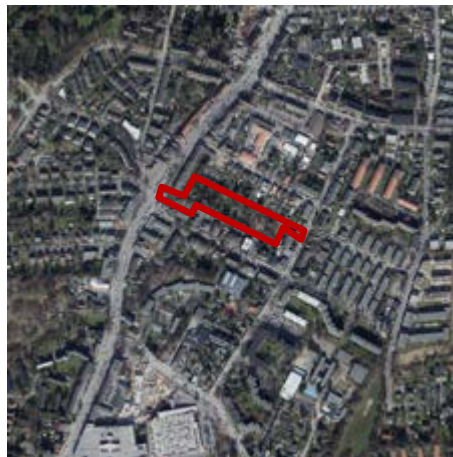
Mützendorpsteed

Bramfeld



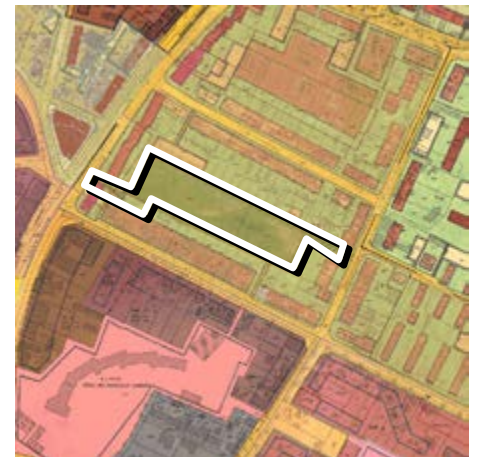
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	B-Plan Bramfeld 23 (1966): öffentliche Grünanlage	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Grabeland, Grünfläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Metrobus Linie 08, weitere Buslinien 118, 173, 277, zukünftig U-Bahnhaltestelle „Bramfelder Dorfplatz“ in ca. 500 m
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen + grüne Wegeverbindung Entwicklungsbereich Naturhaushalt, offene Wohnbebauung	Flächengröße in ha (ca.):	1,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 64	EFH: 0	GWB: 64	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand zu beachten , Erschließung, Grundstücksentwässerung.
Eigentums-verhältnisse:	Privat* + FHH		davon öffentl. gefördert: 100 % 6 WE mit WA Bindung		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Bramfeld 70)
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

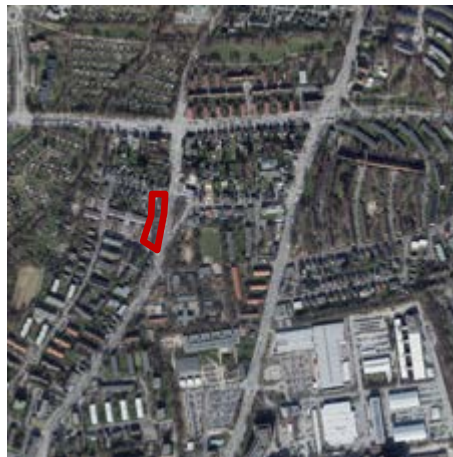
Ole Wisch (Fabriciusstr. 153-173)

Bramfeld



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bramfeld 24 (1966), reines Wohngebiet (WR) II, geschlossene Bauweise	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnungsbau
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung: zuk. U-Bahnstation „Steilshoop“ (U5) ca. 1.000 m, Metrobus (Linie 26) ca. 150 m, weitere Buslinien
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Grünwegeverbindung	Flächengröße in ha (ca.):	0,3 (Gesamtareal 1,2 ha)

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 70	EFH: 0	GWB: 70	Restriktionen / Bemerkungen:	Ersatzneubau, WG für Demenzerkrankte, letzter Bauabschnitt (ehemals gesamt ca. 120 WE)
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: 100 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht dem Markt nicht zur Verfügung (2015 aus dem WBP entfallen nach Fertigstellung der ersten beiden Bauabschnitte)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bauantragsverfahren
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Borchertring 34-38

Steilshoop



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Steilshoop 5 (1969): Gemeinbedarf Schule	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Primarschule (PS) „Schule am See“
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen, Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 118, 177, M 7
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Gartenbezogenes Wohnen, Schutz oberflächennahen Grund- / Stauwassers	Flächengröße in ha (ca.):	2,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: —	GWB: —	Restriktionen / Bemerkungen:	Schulnutzung soll künftig verlagert werden, Ermittlung des quantitativen Wohnungsbau-potenzials erst auf Basis des künftigen Wettbewerbsergebnisses möglich, Lage im Gebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Steilshoop.
Eigentums-verhältnisse:	FHH				
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

Fritz-Flinte-Ring (nördl. HNr. 41)

Steilshoop



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufklärung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Steilshoop 5 Blatt 2 (1969) Gemeinbedarf (Schule) und Sportflächen	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportflächen, Stellplatzanlage, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus M24, M6, 118
Darstellung im LAPRO:	Grünflächen eingeschränkt nutzbar, 2. Grüner Ring	Flächengröße in ha (ca.):	1,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: —	GWB: —	Restriktionen / Bemerkungen:	Ermittlung des quantitativen Wohnungsbaupotenzials erst auf Basis des künftigen Wettbewerbsergebnisses möglich, Änderungen FNP und LAPRO erforderlich, Lage im Gebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) „Steilshoop“
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* = steht dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Rahmenplanung Steilshoop-Nord, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb noch durchzuführen (SAGA). Bebauungsverfahren erforderlich
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen–Berne

Fritz-Flinte-Ring (nördl. HNr. 56)

Steilshoop



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Steilshoop 5 Blatt 2 (1969): Sportflächen	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportflächen, „Fußballgrandplatz“
Darstellung im FNP:	Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus M24, M6, 118
Darstellung im LAPRO:	Grünflächen eingeschränkt nutzbar, Teilfläche 2. Grüner Ring	Flächengröße in ha (ca.):	1,2

Potenzial

Wohnungsbaupotenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: —	GWB: —	Restriktionen / Bemerkungen:	Ermittlung des quantitativen Wohnungsbaupotenzials erst auf Basis des künftigen Wettbewerbsergebnisses möglich, Änderungen FNP und LAPRO erforderlich, Lage im Gebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) „Steilshoop“
Eigentumsverhältnisse:	FHH				
Sonstiges:	davon öffentl. gefördert: —			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

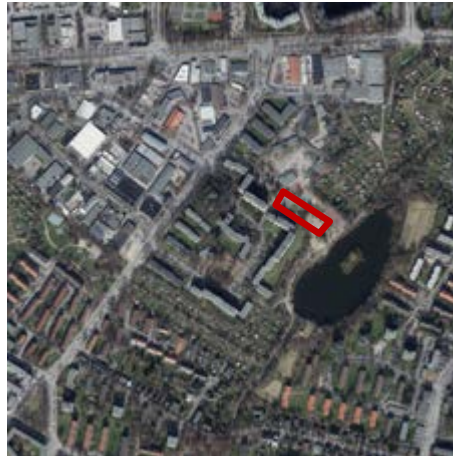
Georg-Raloff-Ring 40-44

Steilshoop



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Steilshoop 7(1969): Reines Wohngebiet und Stellplatzfläche	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzfläche
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 277
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 60	EFH: 0	GWB: 60	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand zu beachten
Eigentums-verhältnisse:	Privat*				
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung; ehemaliges RISE Gebiet			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2017 ff.

Bramfeld / Steilshoop / Farmsen-Berne

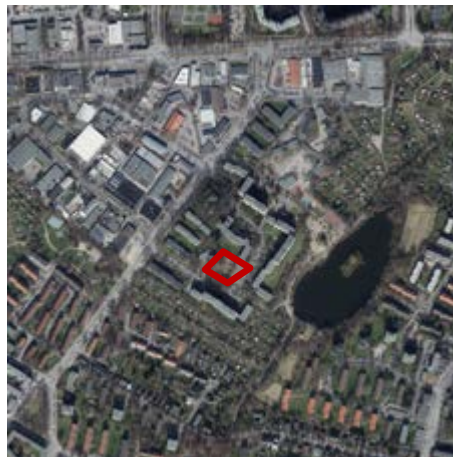
Georg-Raloff-Ring 11

Steilshoop



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufklärung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Steilshoop 7 (1969): Kirche, Altersheim	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Kindertagesstätte, Freifläche, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 277
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,6

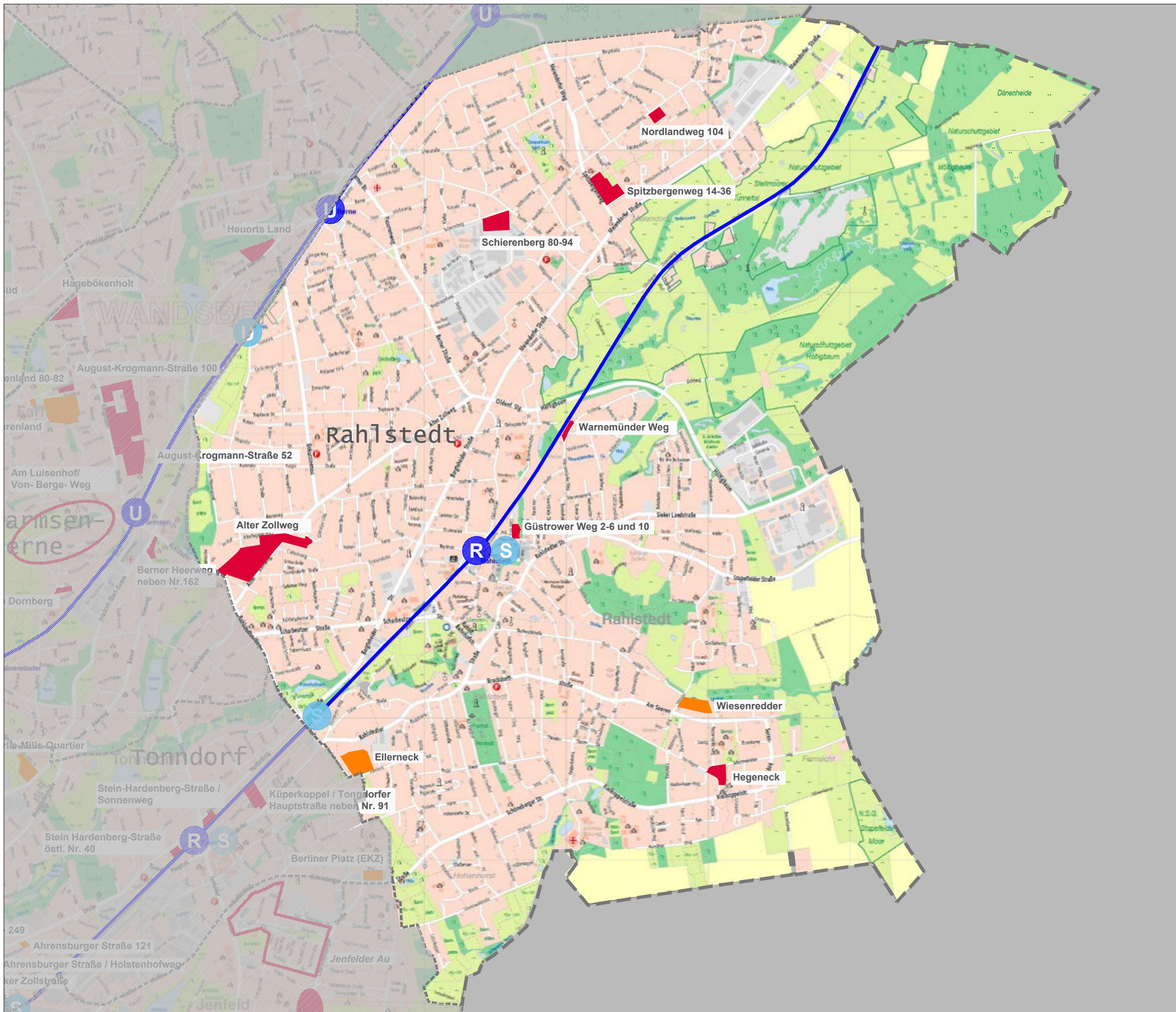
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	Kindertagesstätte soll in Bebauungskonzept integriert werden, Teilnutzungsinteresse der Diakonie Lage im Gebiet des ehemaligen Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), Nachsorgekonzept „Appelhoff“, Baumbestand zu beachten.
Eigentums-verhältnisse:	privat (ev.- luth. Kirchengemeinde)		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Rahlstedt (Oldenfelde, Meiendorf)

Region: Rahlstedt

Übersichtskarte



Wohnungsbauprogramm

Flächenpotenziale in Rahlstedt

- Potenziale 2018
- Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2018

**Lageplan**

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV

**Luftbild**

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)

**Planrecht**

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

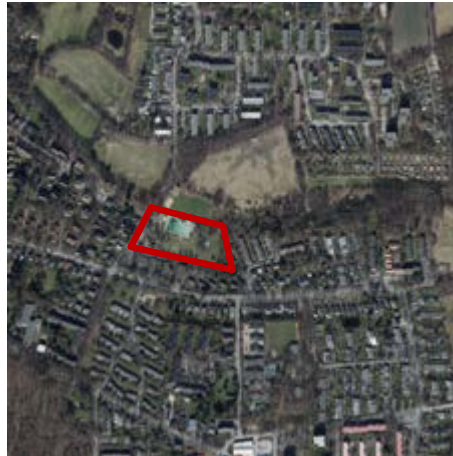
Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 7 (1966, 1. Änderung: 2010): Reines Wohngebiet (WR) VIII geschlossene Bauweise + Sondergebiet Laden und Stellplätze	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnbebauung, Freiraum, Stellplatzanlagen, Ladenzeile
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche und Grünfläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Metrobus (Linie 9) ca. 400 m voraussichtliche S-Bahn Anbindung „Am Pulverhof“, ab 2025 ff. ca. 500 m
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage	Flächengröße in ha (ca.):	2,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: 0	GWB: offen	Restriktionen / Bemerkungen:	Wettbewerbsverfahren angestrebt, Grünbezüge beachten, Gewässerschutz Rahlau
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:	* Potenzial steht dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren erforderlich
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

**Lageplan**

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV

**Luftbild**

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)

**Planrecht**

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

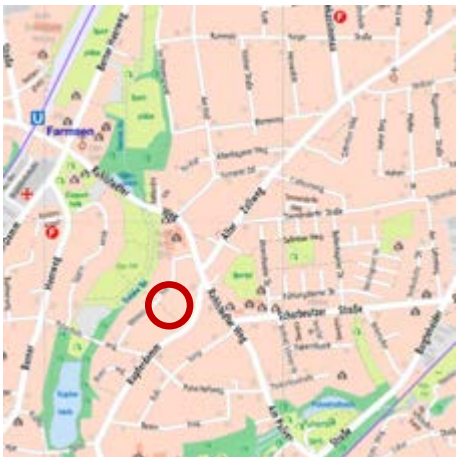
Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 29 (1963), Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz (Hamburger Wasserwerke GmbH)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Freibad
Darstellung im FNP:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Schwimmbad / Badegewässer, Wohnbaufläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Bus (Linien E62 und 164) ca. 150 m
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar, Parkanlage, Auenentwicklungsbereich, Gewässerlandschaft	Flächengröße in ha (ca.):	2,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 130-150	EFH: 0	GWB: 130-150 davon öffentl. gefördert:	Restriktionen / Bemerkungen:	teilweise Landschaftsschutzgebiet (LSG), Renatu- rierung der Stellau angestrebt. RISE Gebiet Rahlstedt-Ost. Standort Notbrunnen beachtlich
Eigentums- verhältnisse:	städtischer Betrieb		30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren erforderlich, tlw. Aufhe- bung LSG erforderlich.
Sonstiges:	Anweisung Senatskommission vom 02.07.2018				
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021 ff.

Rahlstedt

Alter Zollweg



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Rahlstedt (1955): Wohngebiet (W 2 o) und Außengebiet, B-Plan Rahlstedt 62 / Farmsen-Berne 10 (1970): reines Wohngebiet (WR) g (unters. Geschossfestsetzungen)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnen, Freiflächen, Stellplatzanlagen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Farmsen“ (U1) ca. 800 m, Bus 168
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	9,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 149	EFH: 0	GWB: 149	Restriktionen / Bemerkungen:	Nachverdichtungspotenzial ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre, Baumbestand zu beachten.
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Umsetzungsinteresse für Teilbereiche vorhanden. Evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019

Rahlstedt

Güstrower Weg



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 128 (2012): Allgemeines Wohngebiet (WA) II-III o	Derzeitige Nutzung / Bestand:	unbebaute Freiflächen
Darstellung im FNP:	Gemischte Bauflächen, - Charakter Dienstleistungszentrum	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Rahlstedt“ ca. 300 m, Bus 168, 275, M 24
Darstellung im LAPRO:	Verdichteter Stadtraum, naturnahe Landschaft (tw.), Landschaftsachse (tw.), Entwickeln des Landschaftsbildes (tw.)	Flächengröße in ha (ca.):	0,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 21	EFH: 0	GWB: 21	Restriktionen / Bemerkungen:	Lage im Gebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Ortskern Rahlstedt“
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung (ehemals 46 WE in Summe)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Wohnungsbau mit 25 Wohnungen für behinderte Menschen erstellt, Genehmigung für 21 weitere Wohnungen erteilt und im Bau.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Rahlstedt

Hegeneck



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 3 (1964): Sondergebiet, Fläche für Läden, II g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Einzelhandel, Ärztehaus, Garagenhof
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	ca. 100 m, Bus 164, 262, E 62, 35
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,7

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 105	EFH: 0	GWB: 105	Restriktionen / Bemerkungen:	Fördergebiet der integrierten Stadtteilentwicklung Rahlstedt-Ost (RISE)
Eigentums-verhältnisse:	Privat*		davon öffentl. gefördert: min. 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft (Rahlstedt 133).
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020

Rahlstedt

Nordlandweg 104



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 9 (1969): Fläche für den Gemeinbedarf ,FHH Altermpflegeheim	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Meiendorfer Weg“ ca. 1.800 m, Bus M 24
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 42	EFH: 0	GWB: 42	Restriktionen / Bemerkungen:	
Eigentums-verhältnisse:	privat (Genossenschaft) *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung; ehemaliges Fördergebiet			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vorbescheid erteilt
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Rahlstedt

Schierenberg 80-94 (Irma-Keilhack-Ring)



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

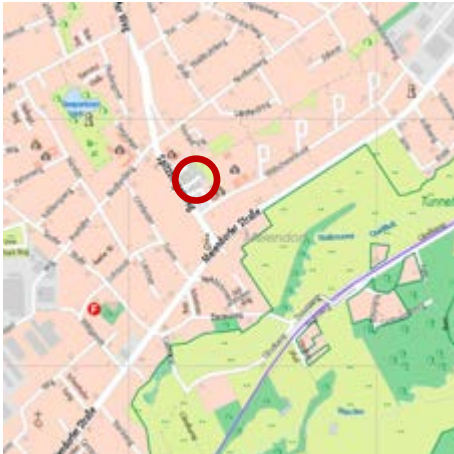
Planungsrecht:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 129 (2016): allgemeines Wohngebiet (WA) III-IV geschossig	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnstation „Berne“ (U1) ca. 1,3 km, Bus 168, 275, M 24
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaus-halt	Flächengröße in ha (ca.):	1,8

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 76	EFH: 0	GWB: 76	Restriktionen / Bemerkungen:	Integration einer Kita
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	HNr. 1-17 und 19-35 fertiggestellt (jetzt Irma-Keilhack-Ring). Bezug ab Juli/ August 2018 möglich (77 WE).
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Rahlstedt

Spitzbergenweg 14-36



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 130: Vorhabengebiet Wohnen und Einzelhandel + Gemeinbedarf (Kirche + Kita)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Nahversorgungszentrum: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Baumbestand
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnstation „Meiendorfer Weg“ (U1) ca. 1,5 km , Metrobus, Linie 24, 275 unter 500 m
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	1,8

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 130	EFH: 0	GWB: 130	Restriktionen / Bemerkungen:
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: 30%	
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung; ehemaliges Fördergebiet			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:
				Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 130 (vor Feststellung), Bauantrag liegt vor.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:
				2018 ff.

Rahlstedt

Warnemünder Weg



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Rahlstedt 127 (2014): allgemeines Wohngebiet (WA) III g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Stellplatzanlage
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung Regionalbahnhaltestelle „Rahlstedt“ ca.1,5 km, Bus 562
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Gartenbezogenes Wohnen, Landschaftsachse (tlw.), Verbindungsbiotope der mageren Böschungen und Säume	Flächengröße in ha (ca.):	0,4

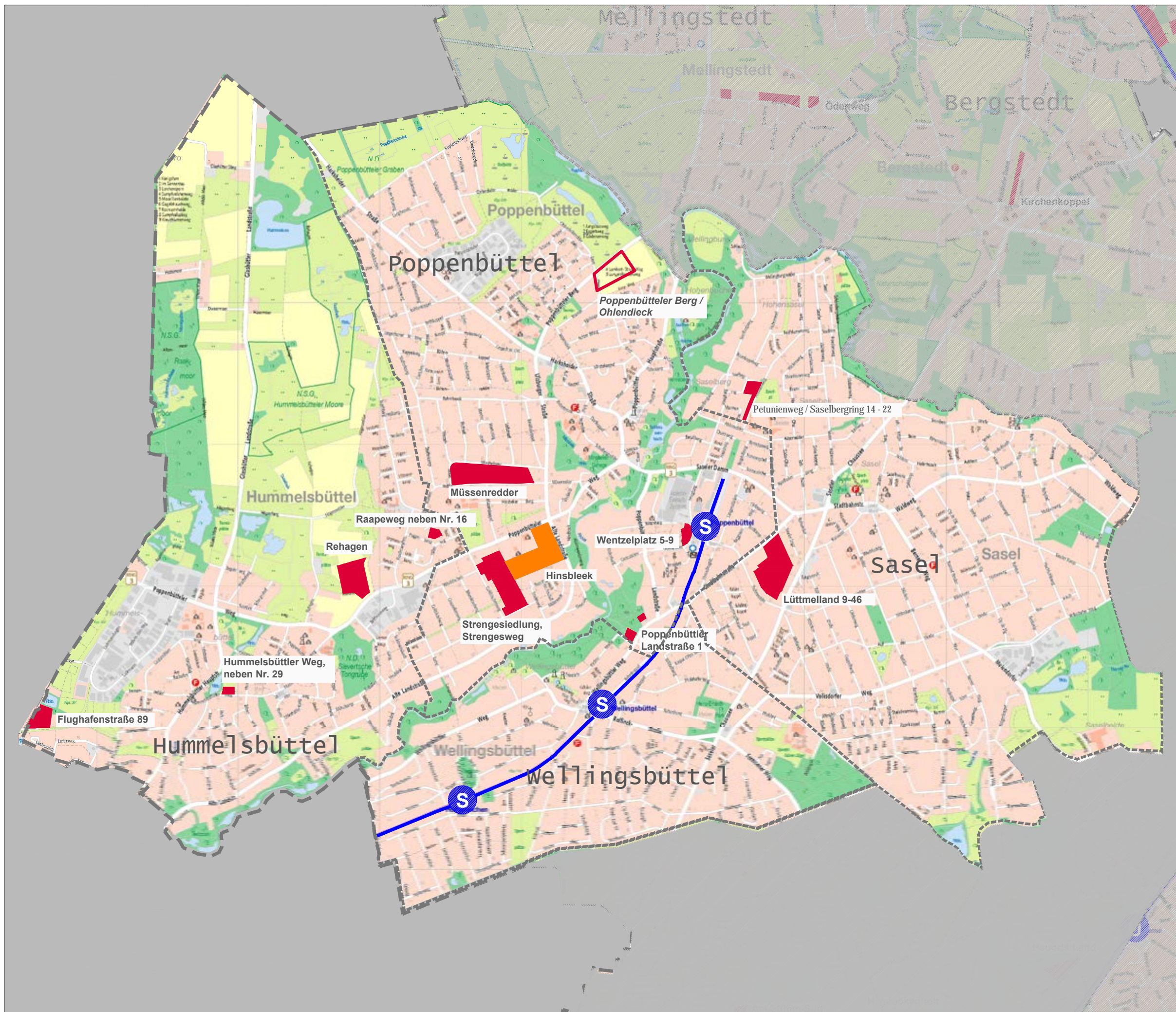
Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 50	EFH: 0	GWB: 50	Restriktionen / Bemerkungen:	SAGA-Fläche, öffentlich geförderter Mietwoh- nungsbau
Eigentums- verhältnisse:	FHH, bzw. städtisches Unter- nehmen *		davon öffentl. gefördert: 100 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Hummelsbüttel
Poppenbüttel
Wellingsbüttel
Sasel

Region: Alstertal

Übersichtskarte



Wohnungsbauprogramm

Flächenpotenziale in Alstertal

- Potenziale 2018
- Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2018

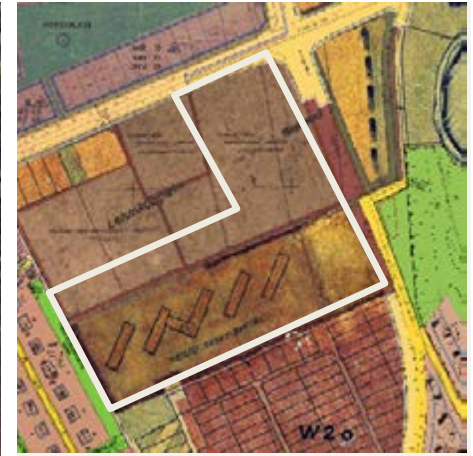


**Lageplan**

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV

**Luftbild**

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)

**Planrecht**

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Teilbebauungsplan 917 (Fläche für besondere Zwecke (Altersheim)) und Baustufenplan Poppenbüttel (Fläche besonderer Zweckbestimmung (Heilig Geist Spital))	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Pflegeheim und Altenwohnen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Poppenbüttel“ (S1) ca. 1,5 km, Bus 179
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Grüne Wegeverbindung, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	7,8

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 300	EFH: 0	GWB: 300	Restriktionen / Bemerkungen:	Ersatzneubauten; Potenzial: Wohnen mit Service, Baubestand beachten, Realisierung in Abschnitten bis 2033
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: offen		
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2021ff.

Alstertal

Flughafenstraße 89

Hummelsbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 (1976) Fläche für Gemeinbedarf (Schule Kindertagesheim)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	ehemalige Grundschule (PS), Ersatzneubau der Turnhalle bei der Schule Ohkamp, Kita, derzeit z.T. öffentl. Unterbringung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Fuhlsbüttel-Nord“ (U1), ca. 400 m, Bus 172
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage, Entwickeln des Landschaftsbildes (tw.) Verbindungsbiotop der Bäche und Gräben	Flächengröße in ha (ca.):	2,2

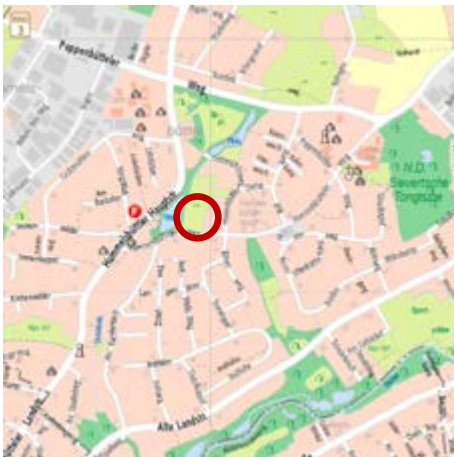
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 170	EFH: 0	GWB: 170	Restriktionen / Bemerkungen:	Integration / Neubau einer Kita, „Preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungsbau“. SAGA Fläche
Eigentums-verhältnisse:	FHH * (städtisches Unternehmen)		davon öffentl. gefördert: 0 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren (Hummelsbüttel 30) eingeleitet
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020

Alstertal

Hummelsbütteler Weg (neben Nr. 29)

Hummelsbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufklärung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hummelsbüttel 26 (1998): Allgemeines Wohngebiet (WA) II o	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wiese
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 174
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Parkanlage, Parkanlage, Etagenwohnen, Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsachse (tw.), Verbindungsbiotop der Bäche und Gräben	Flächengröße in ha (ca.):	0,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 24	EFH: 0	GWB: 24	Restriktionen / Bemerkungen:	Landschaftsschutzgebiet, Parkanlage angrenzend
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Für die Hausnummern 23-27 Baugenehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019

Alstertal

Raapeweg (neben HNr. 16)

Hummelsbüttel



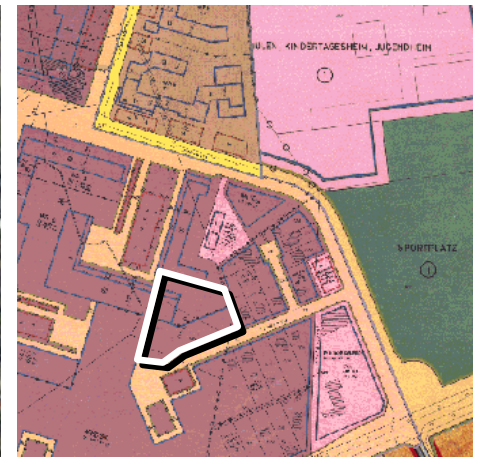
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hummelsbüttel 4 / Poppenbüttel 8 (1973): reines Wohngebiet (WR), III g	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Grünflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 174, M 24
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,4

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 30	EFH: 0	GWB: 30	Restriktionen / Bemerkungen:	Nachverdichtung durch bauliche Ergänzung möglich
Eigentums-verhältnisse:	privat (Wohnungsgenossenschaft) *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	derzeit kein Mobilisierungsinteresse
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Alstertal

Rehagen (Butterbauernstieg)

Hummelsbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Hummelsbüttel 28 (vor Feststellung), allgemeines Wohngebiet (WA), Gemeinbedarf (Kita) und Grünfläche	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Zuk. Wohnbauflächen (ehem. Flächen für die Landwirtschaft)	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Hoheneichen“ ca. 2,5 km und U-Bahnhaltestelle „Langenhorn Markt“ (U1) ca. 3,0 km, Metrobus, Linie 24, 174 unter 500 m
Darstellung im LAPRO:	Zuk. Etagenwohnen (ehem. Landwirtschaftliche Kulturlandschaft)	Flächengröße in ha (ca.):	4,6

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 364	EFH:	GWB: 364	Restriktionen / Bemerkungen:	Flurstücksnummern (neu): 5059, 5061, 5063, 5065 in FHH-Eigentum, vorhandene Bäume und Knickstrukturen sind zu integrieren, Sportlärm, Wohnungsbau und Flüchtlingswohnungen, Selbstverpflichtung gem. Bü.Drs. 21/5231, SAGA Fläche
Eigentums-verhältnisse:	* städtisches Unternehmen (SAGA)		davon öffentl. gefördert: 50 % (182 WE)		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Änderung von FNP u. LAPRO, Landschaftsschutz aufgehoben, Baugenehmigung für Flüchtlingsunterbringung erteilt und im Bau (2018).
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2017 ff.

Alstertal

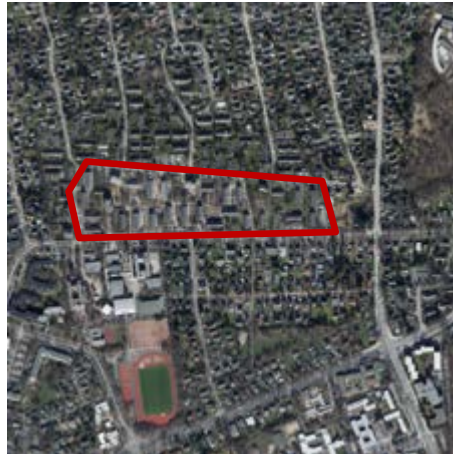
Müssenredder (Minsbekweg)

Poppenbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Poppenbüttel 14 / Hummelsbüttel 20 (1973): WR g, St, Ga, Befreiungsmöglichkeit zu prüfen, ggf. Planerfordernis	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohngebäude, Stellplatzanlagen, Freiflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Poppenbüttel“ (S1) ca. 1,5 km, Bus 174
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, grüne Wegeverbindung	Flächengröße in ha (ca.):	9,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.:30	EFH: 0	GWB: 30	Restriktionen / Bemerkungen:	Nachverdichtungspotenzial ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre, Baumbestand zu beachten
Eigentums-verhältnisse:	FHH und privat (z.T. SAGA)		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Baugenehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Alstertal

Poppenbütteler Berg / Ohlendieck (Ohlendieckshöhe)

Poppenbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Poppenbüttel 43 (vor Feststellung): allgemeines Wohngebiet (WA) und private Grünfläche	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Baustelle
Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft	ÖPNV Anbindung:	Bus 176
Darstellung im LAPRO:	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsachse	Flächengröße in ha (ca.):	7,2

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 310	EFH: 0	GWB: 310	Restriktionen / Bemerkungen:	zunächst öffentliche Unterbringung in Teilbereichen, anschließend auch Wohnnutzung anteilig mit geförderten Mietwohnungen, Bürgervertrag gem. Bü. Drs. 21/5231 ist zu beachten.
Eigentums-verhältnisse:	FHH + privat		davon öffentl. gefördert: 80 %, 255 WE		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 43, parallele Änderung von FNP und LAPRO, Landschaftsschutz aufgehoben, Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterbringung erteilt. Im Bau.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Alstertal

Poppenbüttler Landstraße 1

Poppenbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Poppenbüttel (1955): Außengebiet	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Tennisplätze, Grünanlage/Park, Gastronomie „Randel“, Einzelhandel
Darstellung im FNP:	Grünflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestellen (S1) Wellingsbüttel“ ca. 800 m und „Poppenbüttel“ ca. 900 m, Metrobuslinie M 27 und weitere Buslinien
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen, Wald, städtisches Naherholungsgebiet angrenzend, Landschaftsachse, Landschaftsschutzgebiet, Grünqualitäten sichern	Flächengröße in ha (ca.):	1,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.:60	EFH: 0	GWB: 60	Restriktionen / Bemerkungen:	Denkmalschutz, Waldabstand zu beachten, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbund, erhaltenswerter Baumbestand, Anteil geförderter Wohnungsbau
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: 30 %		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Wettbewerbsverfahren abgeschlossen, laufendes-Bebauungsplanverfahren (Poppenbüttel 45—Wellingsbüttel 19), FNP + LAPRO Änderung erforderlich.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2020

Alstertal

„Strengesiedlung“ / Strengesweg

Poppenbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Poppenbüttel 40 (2015): WA	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnen, Gärten
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus M 24 , 174
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen, Parkanlage, Grünqualitäten sichern, parkartig, Entwicklungsbereich Naturhaushalt (tw.)	Flächengröße in ha (ca.):	8,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 70*	EFH: 70	GWB: 0	Restriktionen / Bemerkungen:	vorausgegangene Bürgerentscheide
Eigentums-verhältnisse:	privat **		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Mindestwert abhängig vom Bestand ** Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Realisierung in Abhängigkeit von Eigentümerge-nossenschaft.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	sofort

Alstertal

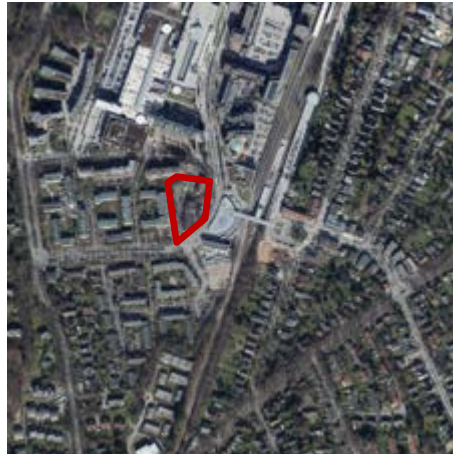
Wentzelplatz 5-9

Poppenbüttel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Poppenbüttel 24 (1982): Gemeinbedarfsfläche Ortsamt und Polizei FHH	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Ortsamt, Verwaltungsgebäude
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Poppenbüttel“ (S1) ca. 100 m, Bus 24, 174, 179, 276, 374
Darstellung im LAPRO:	verdichteter Stadtraum mit der milieübergreifenden Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt, geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil	Flächengröße in ha (ca.):	0,7

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 125	EFH: 0	GWB: 125	Restriktionen / Bemerkungen:	Wohnen und Bürogebäude (Kundenzentrum)
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: min. 30 %		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	laufendes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 44
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Alstertal

Lüttmelland

Sasel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Sasel (1955): Wohngebiet 2 o	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Wohnsiedlung
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung S-Bahnhaltestelle „Poppenbüttel“ (S1) ca. 700 m, Bus M 9
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Entwicklungsbereich Naturhaushalt	Flächengröße in ha (ca.):	6,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.:90	EFH: 0	GWB: 90	Restriktionen / Bemerkungen:	Nachverdichtung im Bestand, Ersatz, bzw. Neu- bau von ca. 90 Wohnungen in 10 Gebäudegrup- pen. Baumbestand zu beachten
Eigentums- verhältnisse:	privat (Genossenschaft) *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfü- gung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigungen erteilt. Baubeginn erfolgt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2017 ff.

Alstertal

Petunienweg / Saselberggring 14-22

Sasel



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Sasel 3 (1964): Bahnanlagen (werden nicht mehr realisiert)	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Grünflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 276
Darstellung im LAPRO:	Etagenwohnen, Grünqualitäten sichern, parkartig	Flächengröße in ha (ca.):	1,0

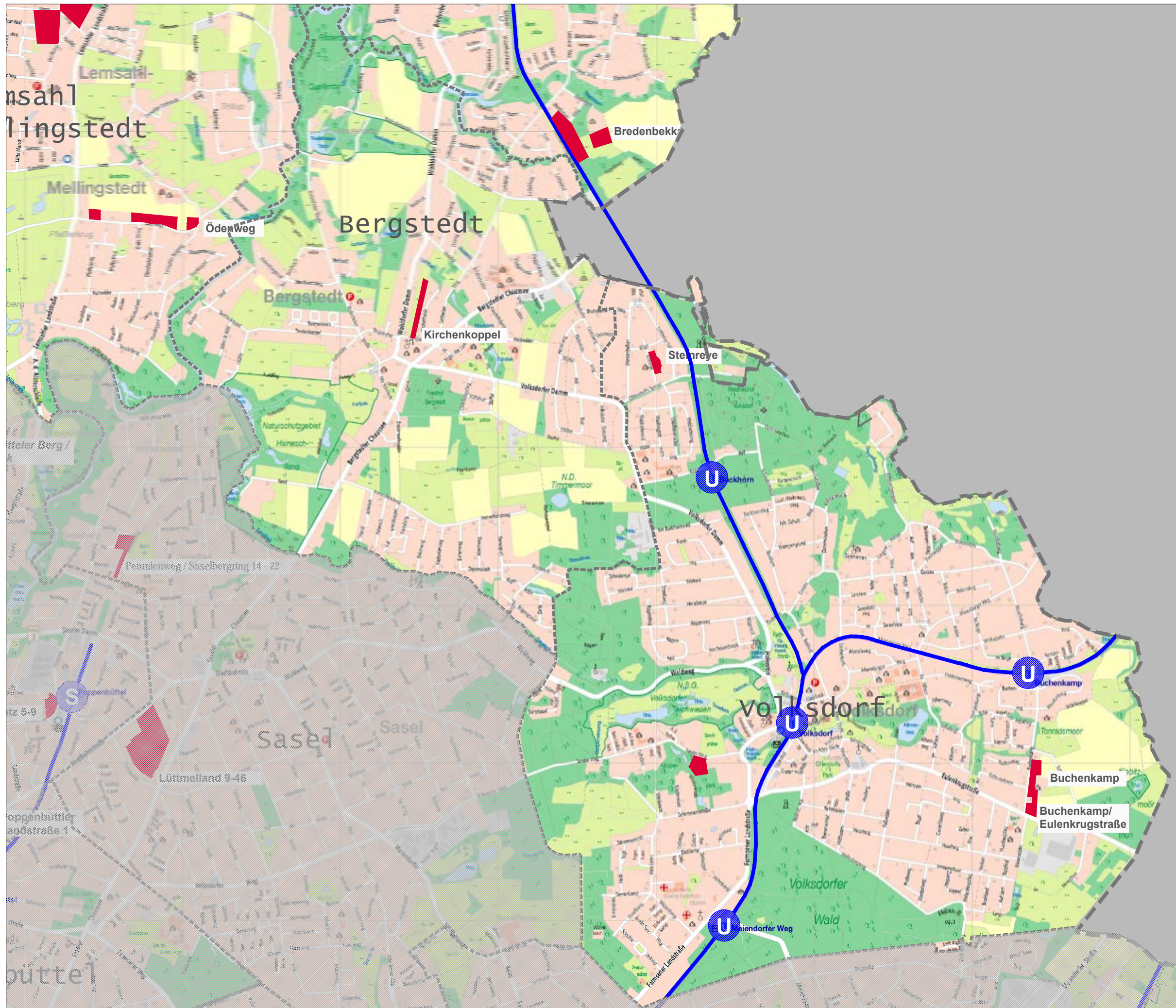
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 48	EFH: 0	GWB: 48	Restriktionen / Bemerkungen:	Baumbestand zu beachten, Verkehrsgutachten liegt vor
Eigentums-verhältnisse:	FHH und privat *		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	* Fläche steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigung erteilt.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Volksdorf
Bergstedt
Lemsahl-Mellingstedt
Duvenstedt
Wohldorf-Ohlstedt



Region: Walddörfer

Übersichtskarte

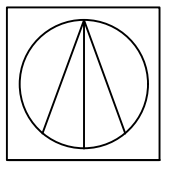


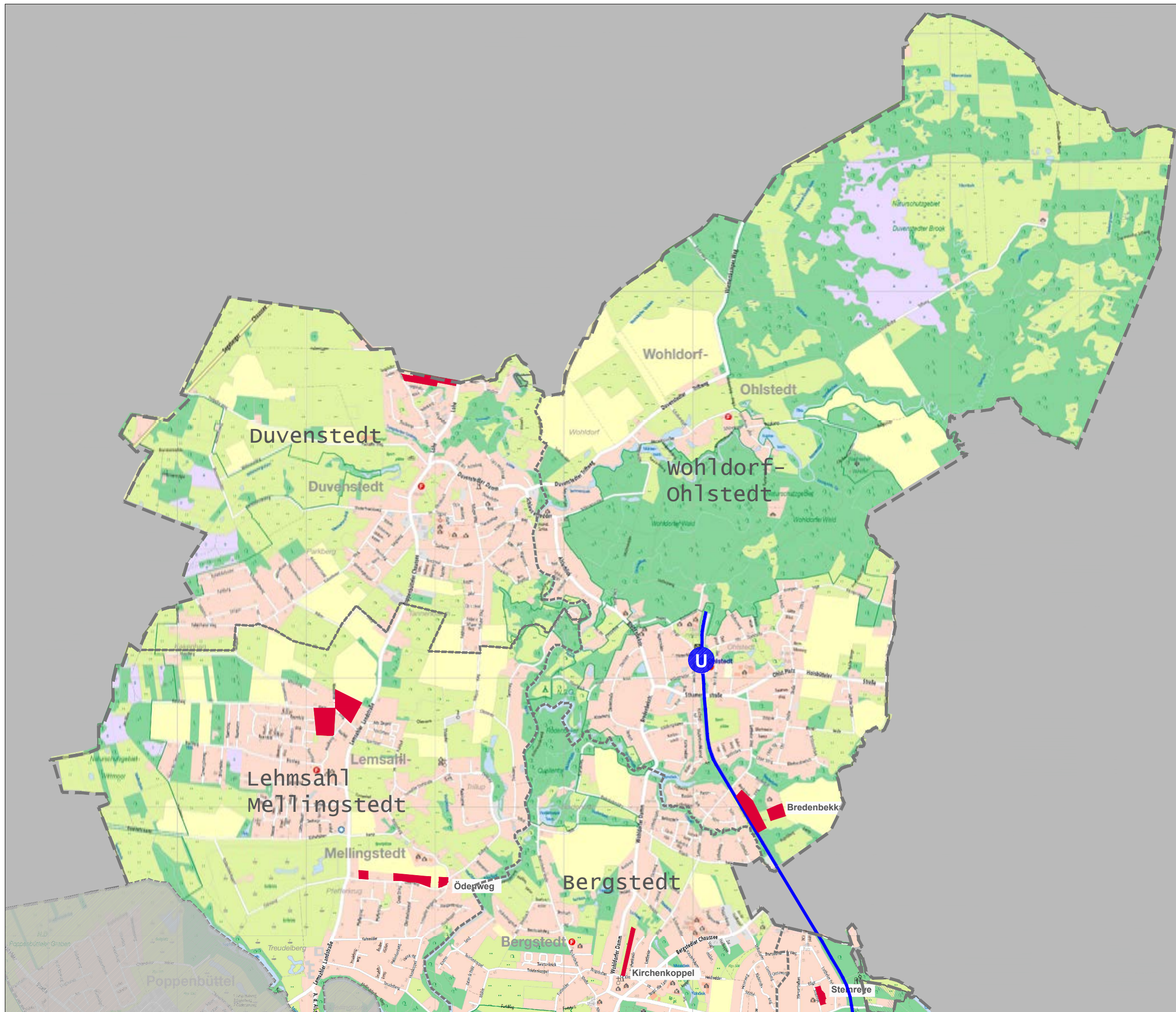
Wohnungsbauprogramm

**Flächenpotenziale
in den Walddörfern
Karte 1 (südlicher Teil)**

-  Potenziale 2018
-  Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2018



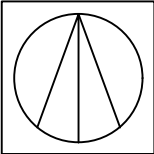


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotenziale in den Walddörfern
Karte 2 (nördlicher Teil)

■ Potenziale 2018
■ Neue Potenziale 2019

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 08/2018



Walddörfer

Buchenkamp / Eulenkrugstraße

Volksdorf



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Volkssdorf (1955): Außengebiet	Derzeitige Nutzung / Bestand:	landwirtschaftlich genutzte Fläche, ehem. Hofstelle, Kita
Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Buchenkamp (U1)“ ca. 750 m, Bus 375
Darstellung im LAPRO:	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsachse, Landschaftsschutz, Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem	Flächengröße in ha (ca.):	3,5 (Wohnbauflächen, insgesamt 19 ha)

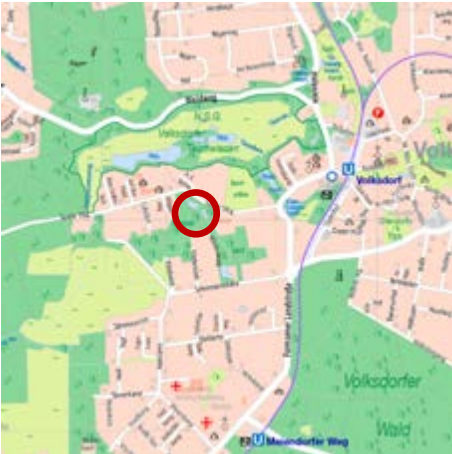
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 60 +39	EFH: 12 + 7	GWB: 48 + 32	Restriktionen / Bemerkungen:	Landschaftsschutzgebiet, Knickschutz, u.a. geplante Demenzeinrichtung, Tagespflege und Seniorenwohnungen, Kita, Archäologische Vorbehaltsfläche, Hochspannungsleitung beachten
Eigentums-verhältnisse:	privat *		davon öffentl. gefördert: 30 % / 18 WE		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Bebauungsplanverfahren Volkssdorf 46 eingeleitet, FNP + LAPRO Änderung erforderlich, Aufhebung Landschaftsschutz
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Walddörfer

Saseler Weg 11

Volksdorf



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenauflösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Volksdorf (1955): Außengebiet, Beurteilung gemäß § 34 BauGB	Derzeitige Nutzung / Bestand:	ehemaliger Schulstandort
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Volksdorf“ (U1), ca. 500 m, Bus M 24
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	1,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 55	EFH: 10	GWB: 45	Restriktionen / Bemerkungen:	Integration von Anteilen mit Wohnungsbindung bzw. für besondere Nutzergruppen, Denkmalbe- lange im Umfeld beachten, Ersatzbau Sporthalle Voraussetzung, Landschaftsschutz
Eigentums- verhältnisse:	privat				
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Laufendes Antragsverfahren.
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018

Walddörfer

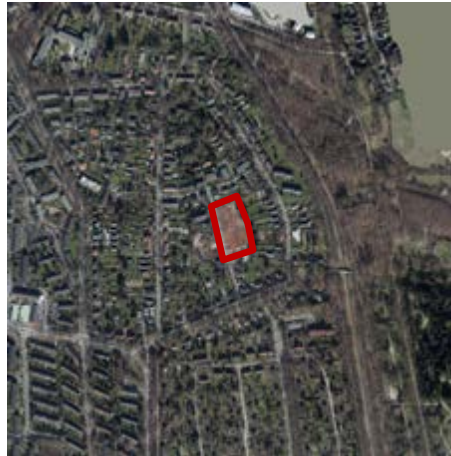
Steinreye 4

Volksdorf



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Volksdorf 20 / Bergstedt 21 (1999): reines Wohngebiet (WR) II	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Tennisanlage
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Buckhorn“ (U1) ca. 500 m, Bus 174
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	0,7

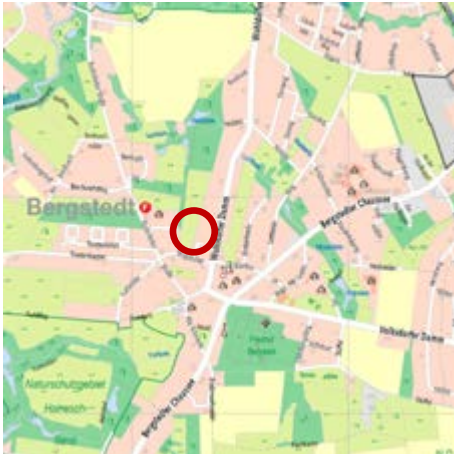
Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 43	EFH: 13	GWB: 30	Restriktionen / Bemerkungen:	Als Baugemeinschaftsprojekt geplant.
			davon öffentl. gefördert:		
Eigentums-verhältnisse:	Privat (Baugemeinschaft)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Genehmigung erteilt (in 2017)
	—				
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2018 ff.

Walddörfer

Kirchenkoppel

Bergstedt



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Bergstedt 24 (2010): WR I o	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Grünland
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 374, 474, 574
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	3,0

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 22	EFH: 22	GWB: 0	Restriktionen / Bemerkungen:	Mobilisierung eigentümerabhängig
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:				Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019

Walddörfer

Fiersbarg

Lemsahl-Mellingstedt



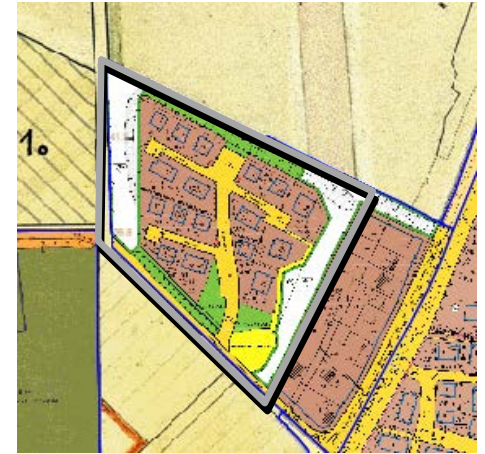
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 19 (2015): Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise I-II	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Öffentlich rechtliche Unterbringung (örU)
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 176, 276, 474, 574
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen, Grünqualitäten sichern, waldartig	Flächengröße in ha (ca.):	2,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 42	EFH: 27	GWB: 15	Restriktionen / Bemerkungen:
			davon öffentl. gefördert:	
Eigentums- verhältnisse:	Privat			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:
Sonstiges:				
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:
				2019

Walddörfer

Fiersbarg, Sportplatz

Lemsahl-Mellingstedt



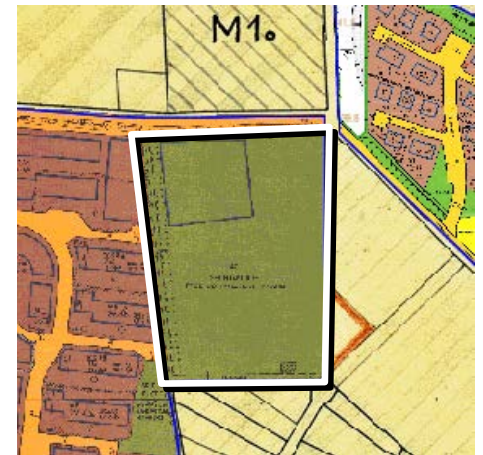
Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lemsahl- Mellingstedt 10 (1981), öffentl. Grünfläche, Sportanlage FHH	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Sportplatz (ungenutzt, s.u.), naturnahe Brache
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 176, 276, 474, 574
Darstellung im LAPRO:	Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (umgebene Grünqualitäten sichern)	Flächengröße in ha (ca.):	2,7

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: offen	EFH: —	GWB: —	Restriktionen / Bemerkungen:	Ehem. Hausmülldeponie (Altlast)
Eigentums- verhältnisse:	FHH				
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	offen

Walddörfer

Ödenweg

Lemsahl-Mellingstedt



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt (1952): W 1 o, Läden	Derzeitige Nutzung / Bestand:	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 176, 276
Darstellung im LAPRO:	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft (östliche Teilfläche), Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsachse	Flächengröße in ha (ca.):	2,3

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 23	EFH: 23	GWB: 0	Restriktionen / Bemerkungen:	teilweise Landschaftsschutzgebiet
Eigentums-verhältnisse:	privat		davon öffentl. gefördert: —		
Sonstiges:	(Gesamtpotenzial 35)			Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	HNr. 74-80a fertiggestellt, HNr. 50-52 Baugenehmigungen erteilt. Vermarktung läuft
				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019

Walddörfer

Spechtort

Lemsahl-Mellingstedt



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Lehmsahl-Mellingstedt 20: Allgemeines und reines Wohngebiet (WA+WR) I- II	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Neubaugebiet
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen	ÖPNV Anbindung:	Bus 176, 276, 474, 574
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen	Flächengröße in ha (ca.):	6,0

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 120	EFH: 79	GWB: 41	Restriktionen / Bemerkungen:
			davon öffentl. gefördert:	
Eigentums- verhältnisse:	privat		30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:
				mehrere Genehmigungen für insgesamt 76 Wohneinheiten erteilt, laufende Antragsverfahren, im Bau.
Sonstiges:				Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:
				2016 ff.

Walddörfer

Lohe / Tangstedter Weg

Duvenstedt



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Bebauungsplan Duvenstedt 15 (1995): Fläche für die Landwirtschaft	Derzeitige Nutzung / Bestand:	Gartenbaufläche, teilweise Wohnen, randliche Knicks
Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft	ÖPNV Anbindung:	Bus 378, 474, 574
Darstellung im LAPRO:	Landwirtschaftliche Kulturlandschaft, Landschaftsachse	Flächengröße in ha (ca.):	2,5

Potenzial

Wohnungsbau-potenzial (ca.):	Ges.: 87	EFH: 10	GWB: 77	Restriktionen / Bemerkungen:	vorhandene Bäume und Knickstrukturen sind zu integrieren
			davon öffentl. gefördert:		
Eigentums-verhältnisse:	FHH und privat*		min. 30 %	Verfahrensstand / weitere Handlungsschritte:	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Duvenstedt 18, FNP + LAPRO Änderung erforderlich. BV-Beschluss Drs. 20-3416 zur anteiligen Nutzung für die Flüchtlingsunterbringung.
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Walddörfer

Bredenbekkamp

Wohldorf-Ohlstedt



Lageplan

Kartengrundlage:
Digit. Stadtkarte 1 : 20.000, (DISK20) vervielfältigt
mit Erlaubnis der FHH, LGV



Luftbild

Kartengrundlage:
Digit. Orthofoto, Bodenaufösung 100 cm
(DOP 100)



Planrecht

Kartengrundlage:
Bezirksamt Wandsbek

Rahmenbedingungen

Planungsrecht:	Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt (1955): Wohngebiet, W 1 o, tlw. Landschaftsschutzgebiet	Derzeitige Nutzung / Bestand:	landwirtschaftlich genutzte Flächen, Freiflächen
Darstellung im FNP:	Wohnbauflächen, Grünfläche	ÖPNV Anbindung:	Entfernung U-Bahnhaltestelle „Hoisdüttel“ (U1) ca. 1 km, Bus 172
Darstellung im LAPRO:	Gartenbezogenes Wohnen, Landschaftsachse, Grünanlage, Landschaftsschutzgebiet (tw.)	Flächengröße in ha (ca.):	3,5 (gesamtes Plangebiet ca. 8 ha)

Potenzial

Wohnungsbau- potenzial (ca.):	Ges.: 78	EFH: 50	GWB: 28	Restriktionen / Bemerkungen:	teilweise Landschaftsschutzgebiet, Entwicklung im Sinne einer ökologischen Siedlung, Archäolo- gische Verdachtsfläche
Eigentums- verhältnisse:	FHH * + Privat		davon öffentl. gefördert:		
Sonstiges:	* Potenzial steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung			Realisierbarkeit / Baubeginn möglich:	2019 ff.

Anhang

Tabelle

Im Anhang ist folgende Übersichten enthalten:

- Übersichtstabelle zu Wohnungsbaupotenzialen

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

IfU Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		davon öffentlich gefördert (in Anzahl WE)	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Fläche der SAGA / F+W	im Bau			möglicher Baubeginn	ZEITLICHE PROGNOSE bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018					2019	2020	2021		
1	Wandsbek-Kern - <u>Tomdorf</u>	Ahrenburger Straße 121 <i>neu</i>							ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich							
2	Wandsbek-Kern - <u>Jänfeld</u>	EKZ Berliner Platz <i>neu</i>	140	140	0	0	140	42	ja	Örtliche Plandiskussion für Bebauungsplan Jenfeld 28 (OPD) ist erfolgt.				140			
3	Wandsbek-Kern - <u>Eilbek</u>	Conventstraße (östl. Nr. 13)	32	32	0	0	0	32	nein	Baugenehmigung erteilt (in 2018)	SAGA		32				
4	Wandsbek-Kern - <u>Eilbek</u>	Hasselbrookstraße 6 / Conventstr. 24-30	30	30	0	0	0		nein	derzeit keine Mobilisierung	SAGA					30	
5	Wandsbek-Kern - <u>Eilbek</u>	Peterskampweg / Papenstraße	62	62	0	0	0	20	ja	im Bau		62					
6	Wandsbek-Kern - <u>Eilbek</u>	Schellingstraße 13	24	24	0	0	24		nein	Genehmigung liegt vor		24					
7	Wandsbek-Kern - <u>Eilbek</u>	Wandsbeker Chaussee / Papenstraße	60	60	0	0	60		ja	Vorbescheid für Teilfläche erteilt, 13 Studentenappartements fertiggestellt		13	23	24			
8	Wandsbek-Kern - <u>Marienthal</u>	Hammer Straße süd. Nr. 36	100	100	0	0	0		nein	Zwischennutzung für die Baustelleneinrichtung						100	
9	Wandsbek-Kern - <u>Marienthal</u>	Oktaviostraße 100	21	9	12	21	0		ja	Genehmigung erteilt. In Bau.		21					
10	Wandsbek-Kern	Ahrenburger Straße 95 ff. / Holstenhofweg	130	130	0	0	130	39	ja	vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Wandsbek 82				130			
11	Wandsbek-Kern	Am Neumarkt	350	350	0	0	350	105	ja	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Wandsbek 83)					150	200	
12	Wandsbek-Kern	Barthensteiner Weg 1	21	21	0	0	0		nein	Baugenehmigung erteilt, gerichtsanhängig.	SAGA		21				
13	Wandsbek-Kern	Bovestraße nördl. Nr. 13	25	25	0	0	0	25	nein	Baugenehmigung erteilt (in 2018)				25			
14	Wandsbek-Kern	Brauhausviertel	210	210	0	0	210		ja	120 WE genehmigt bzw. im Bau, weitere laufende Antragsverfahren (ca. 90 WE)		120	90				

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

lfd Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		davon öffentlich gefördert (in Anzahl WE)	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Fläche der SAGA / f+w	im Bau			WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018					2019	2020	2021	
15	Wandsbek-Kern	Kedenburgstraße 31a / Wandsbeker Zollstraße	20	0	0	0	20		nein				20			
16	Wandsbek-Kern	Lengerkestraße / Lengerkestieg	150	0	100	50	50	45	ja	Bauantrag liegt vor			150			
17	Wandsbek-Kern	Pillauer Straße 76 / 78	90	0	0	90	90	90	nein	Baugenehmigung erteilt (Ende 2017)			90			
18	Wandsbek-Kern	Rauschener Ring 34/36	25	0	0	25	25	25	nein	Baugenehmigung erteilt (in 2018)			25			
19	Wandsbek-Kern	Stephanstraße 15	174	0	174	0	0	0	nein	Vorbescheid erteilt	SAGA		174			
20	Wandsbek-Kern	Wald dörf erstraße 103	50	0	0	50	50	50	ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich					50	
21	Wandsbek-Kern	Wald dörf erstraße 249	20	0	20	0	0	20	?	Baugenehmigung erteilt					20	
22	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Allee 53-55 / Kaltumleiche	182	0	132	50	50	182	ja	Bebauungsplan Wandsbek 80 festgelegt, Genehmigung für wesentlichen Teilbereich liegt vor und befindet sich im Bau		132		50		
23	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Königstraße 62-64	150	0	50	100	100	45	ja	Bebauungsplanverfahren Wandsbek 81 vor Feststellung			150			
24	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 104	59	0	59	0	0	59	nein		f&w flw.		59			
25	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 113-155	280	0	0	280	280		ja	Langfristpotenzial					280	
26	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Zollstraße 126-132	20	0	20	0	0	7	nein	Baugenehmigung erteilt.			20			
27	Wandsbek-Kern	Wandsbeker Gartenstadt	100	50	50	50	50		nein	Mobilisierungsinteresse legt z.T. vor	SAGA flw				100	
28	Wandsbek Kern- Tonndorf	Küperkoppel / Tonndorfer Hauptstraße neben Nr. 91	50	0	50	0	0		nein	In Anhängigkeit von der Aufgabe des Sportplatzes			50			
29	Wandsbek Kern- Tonndorf	Stein-Hardenberg-Straße östl. Nr. 40	20	0	20	0	0		nein	Vergabe erforderlich, ggf. in Kombination mit P+R			20			
30	Wandsbek Kern- Tonndorf	Stein-Hardenberg-Straße / Sonnenweg	50	0	50	0	0		nein	Vergabe erforderlich					50	

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

lfd Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...			(in Anzahl WE) davon öffentlich gefördert	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	im Bau			Fläche der SAGA / f+w	WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018	2019				2020	2021			
31	Wandsbek-Kern - Jenfeld	Charlottenburger Str. 2-10 / Bekkamp	132	0	0	0	132	97	nein	Genehmigungen für insgesamt 132 Wohneinheiten erteilt.		132					
32	Wandsbek-Kern - Jenfeld	Jenfelder Au	510	318	192	0	510		nein	Baubeginn erfolgt. Vermarktung abschnittsweise, z.T. qualifizierende Wettbewerbs-/Gutachtenverfahren	192	150	100	68			
33	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Neusurenland <i>neu</i>							ja	Untersuchung Alltagsfläche beauftragt, Bebauungsplanverfahren erforderlich							
34	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Charlie-Mills-Quartier <i>neu</i>	274	0	0	0	274	80	nein	Bauvorbescheid		274					
35	Stelshoop-Bramfeld- Farmsen-Berne	Fabriciusstraße 2-8 / Bramfelder- Chaussee 5-9 <i>neu</i>	82	0	0	0	82	58	nein	Bauvorbescheid (Baufeld 1)		82					
36	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Am Dornberg	20	10	10	0	20		nein	bisher kein Mobilisierungsinteresse					20		
37	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Am Luisenhof / Vom-Berge-Weg	150	0	0	0	150		nein	Mobilisierungsinteresse vorhanden. Für Fläche ggf. neues Planrecht erforderlich.				150			
38	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	August-Krogmann-Str. 52 / Marie- Bauz-Weg	349	0	0	0	349	266	nein	Genehmigungen für insgesamt 349 WE in 5 Bauabschnitten erteilt, im Bau.		349					
39	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	August-Krogmann-Str. 100 / Neusurenland 134	430	426	4	430	0		ja	Entwicklung u.a. durch SAGA und f&w u.a. Effizienzwohnungsbau		215	215				
40	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Berner Heerweg, neben Nr. 162	50	0	0	50	0		ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich.					50		
41	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Hagebökenholt	24	0	24	0	0		nein	laufende Straßenbaumaßnahme							
42	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Heurits Land	113	95	18	8	105	95	ja	Baugenehmigung erteilt. Im Bau.		113					
43	Stelshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	Neusurenland 80-82	20	0	0	20	0		nein			20					

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

IfU Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		(in Anzahl WE) davon öffentlich gefördert	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	im Bau			Fläche der SAGA / F+W	WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018				2019	2020	2021		
44	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Am Stühm-Süd	24	24	0	24	0		nein	Genehmigung erteilt, Baubeginn noch nicht angezeigt.	24			SAGA		
45	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Bramfelder Dorfgraben	145	145	0	0	145		ja		145					
46	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Bramfelder Dorfplatz 8	136	136	0	0	136	40	ja	Im Bau	136					
47	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Hegholt	100	100	0	0	50		nein	Auf einer Teilfläche Bauvorbescheid für 51 WE erteilt. Weitere Bauanfragen in der Prüfung.	50	50		SAGA l/w		
48	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Iltenkruut neben Nr. 43	20	20	0	0	20		nein	bisher kein Mobilisierungsinteresse					20	
49	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Moosrosenweg	1000	1000	0	0	1000	300	ja	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Bramfeld 71 + 72), FNP Änderung, Landschaftsprogramm (LAPRO) Berichtigung					1000	
50	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Müztendorpsteed	64	64	0	0	64	64	ja	Laufendes Bebauungsplanverfahren (Bramfeld 70)		64				
51	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Ole Wisch / Fabriciusstr. 153-173	70	70	0	0	70		nein	Bauantragsverfahren		70				
52	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Borcherting 34 / 38							ja	Rahmenplanung Steilshoop-Nord, bisher 3 Teilflächen, städtebaulich - freiraumplanerischer Wettbewerb noch durchzuführen (SAGA), Bebauungsplanverfahren erforderlich				SAGA		
53	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Fritz-Flinte Ring nördl. Nr. 41							ja	Rahmenplanung Steilshoop-Nord, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb noch durchzuführen (SAGA), Bebauungsplanverfahren erforderlich.				SAGA		
54	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Fritz-Flinte Ring nördl. Nr. 56							ja	Rahmenplanung Steilshoop-Nord, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb noch durchzuführen (SAGA), Bebauungsplanverfahren erforderlich.				SAGA		
55	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Georg-Ratloff-Ring 11	50	50	0	0	50		?	Vorbescheid erteilt		50				
56	Steilshoop-Bramfeld-Farmsen-Berne	Georg-Ratloff-Ring 40-44	60	60	0	0	60		nein	Genehmigung erteilt, Baubeginn ist erfolgt.	60					
57	Steilshoop - Bramfeld - Farmsen-Berne	August-Krogmann-Str. 89-101, 103-113 u. Meilerstraße 30-32								Fertig gestellt						

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

IfU Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		davon öffentlich gefördert (in Anzahl WE)	Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	im Bau			Fläche der SAGA / F+W	WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018				2019	2020	2021		
58 Ra 01	Rahstedt	Eilerneck 65-71 <i>neu</i>							ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich.						
59 Ra 02	Rahstedt	Wiesenredder 85 <i>neu</i>	140	0	0	0	140	45	ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich, tlw. Aufhebung LSG erforderlich.			140			
60 Ra 03	Rahstedt	Alter Zollweg	149	0	0	0	149		?	Umsetzungsinteresse für Teilbereiche vorhanden. Evtl. Bebauungsplanverfahren erforderlich.		149				
61 Ra 04	Rahstedt	Güstrower Weg	21	0	0	0	21		ja	Wohnungsbau mit 25 Wohnungen für behinderte Menschen erstellt. Genehmigung für 21 weitere Wohnungen erteilt und im Bau.	21					
62 Ra 05	Rahstedt	Hegeneck	105	0	0	0	105	32	ja	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren läuft (Rahstedt 133).			105			
63 Ra 06	Rahstedt	Nordlandweg 104	42	0	0	0	42		nein	Vorbescheid erteilt		42				
64 Ra 07	Rahstedt	Schierenberg 80-94 / Irma-Keilhack-Ring	76	0	0	0	76	23	ja	HNr. 1-17 und 19-35 fertiggestellt (jetzt Irma-Keilhack-Ring). Bezug ab Juli/August 2018 möglich (77 WE).	76					
65 Ra 08	Rahstedt	Spitzbergenweg Nr. 14-36	130	0	0	0	130	39	ja	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahstedt 130 (vor Feststellung). Bauantrag liegt vor.		130				
66 Ra 09	Rahstedt	Warmemünder Weg neben Nr. 29	50	0	0	0	50	50	ja	Genehmigung erteilt		50				
67 Entfällt	Rahstedt	Altrahlstedter Kamp / Loher Straße								Potenzial unter 20 WE, große Teilflächen im USG						
68 Entfällt	Rahstedt	Meiendorfer Weg 205								Entfällt wegen Ge Betriebsverweigerung						

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

IfU Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...			Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	Fläche der SAGA / F+W	im Bau			WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018	2019				2020	2021		
69	Alstertal - Poppenbüttel	Hospital z.h. Geist / Hinsbleek neu	300	300	0	0	0	300	ja	Bebauungsplanverfahren erforderlich.					300	
70	Alstertal - Hummelsbüttel	Flughafenstr. 89	170	170	0	0	0	0	ja	Bebauungsplanverfahren (Hummelsbüttel 30) eingeleitet	SAGA		170			
71	Alstertal - Hummelsbüttel	Hummelsbüttler Weg neben Nr. 29	24	0	24	0	0	24	nein	Für die Hausnummern 23-27 Baugenehmigung erteilt.			24			
72	Alstertal - Hummelsbüttel	Raapweg neben Nr. 16	30	30	0	0	0	30	nein	derzeit kein Mobilisierungsinteresse					30	
73	Alstertal - Hummelsbüttel	Rehagen / Butterbauernstieg	364	364	0	0	0	0	ja	Änderung von FNP u. LAPRO, Landschaftsschutz aufgehoben, Baugenehmigung für Flüchtlingsunterbringung erteilt und im Bau (2018).	SAGA lfw.	182	182			
74	Alstertal - Poppenbüttel	Müssenredder (Minsbekweg)	30	30	0	0	0	0	nein	Baugenehmigung erteilt			30			
75	Alstertal - Poppenbüttel	Poppenbütteler Berg / Ohlendieck (Ohlendieckshöhe)	310	310	0	0	0	0	ja	Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 43, parallele Änderung von FNP und LAPRO, Landschaftsschutz aufgehoben, Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterbringung erteilt. Im Bau.	8 & w lfw.	310				
76	Alstertal - Poppenbüttel	Poppenbütteler Landstraße 1	60	60	0	0	0	60	ja	Weitverbsverfahren abgeschlossen, laufendes Bebauungsplanverfahren (Poppenbüttel 45 – Wellingsbüttel 19), FNP + LAPRO Änderung erforderlich.			60			
77	Alstertal - Poppenbüttel	Strengesiedlung / Strengesweg	70	0	70	0	0	70	ja	Realisierung in Abhängigkeit von Eigentümergemeinschaft					70	
78	Alstertal - Poppenbüttel	Wentzeiplatz 5-9	125	125	0	0	0	125	ja	laufendes Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 44			125			
79	Alstertal - Sasel	Lüttmelland 9 - 46	90	90	0	0	0	90	nein	Genehmigung erteilt. Baubeginn erfolgt.		90				
80	Alstertal - Sasel	Petunienweg / Sasselberg 14-22	48	48	0	0	0	48	nein	Genehmigung erteilt			48			

Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2019 Übersichtstabelle Wohnbauflächenpotenziale

August 2018

lfd Nr. / Seite / Kennziffer	Region - Stadtteil	Belegenheit/Ort	WE gesamt	Bebauungsart			Anzahl WE auf Flächen im Eigentum von ...		Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte	im Bau			Fläche der SAGA / F+W	WE - Zahlen ohne zeitliche Prognose bzw. 2022 ff
				GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2018			2019	2020	2021		
81	Waldörfer - <u>Volksdorf</u>	Buchenkamp / Eulenkrogstr.	99	80	19	0	99	0	ja	Bebauungsplanverfahren „Volksdorf 46“ eingeleitet, FNP + LAPRO Änderung erforderlich, Aufhebung Landschaftsschutz		99			
82	Waldörfer - <u>Volksdorf</u>	Saseler Weg 11	55	45	10	55	0	nein	Laufendes Antragsverfahren		55				
83	Waldörfer - <u>Volksdorf</u>	Steinwey 4	43	30	13	43	0	nein	Genehmigung erteilt (in 2017)		43				
84	Waldörfer - <u>Bergstedt</u>	Kirchenkoppel	22	0	22	0	22	nein			22				
85	Waldörfer - <u>Lemsahl-Mellingstedt</u>	Fliersbarg	42	15	27	42	0	ja	temporäre Flüchtlingsunterbringung, Ausschreibung zur Folgenutzung im Wohnungsbau ist erfolgt.		42				
86	Waldörfer - <u>Lemsahl-Mellingstedt</u>	Fliersbarg, Sportplatz						ja	Alltagsanienung und Bebauungsplanverfahren erforderlich, LAPRO Änderung erforderlich						
87	Waldörfer - <u>Lemsahl-Mellingstedt</u>	Odenweg	23	0	23	0	23	nein	HNr. 74-80a fertiggestellt, HNr. 50-52 Baugenehmigungen erteilt, Vermarktung läuft		23				
88	Waldörfer - <u>Lemsahl-Mellingstedt</u>	Speichort	120	41	79	0	120	ja	mehrere Genehmigungen für insgesamt 76 Wohneinheiten erteilt, laufende Antragsverfahren, im Bau		76	44	87		
89	Waldörfer - <u>Duvenstedt</u>	Lohe / Tangstedter Weg	87	77	10	42	45	ja	Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Duvenstedt 18, FNP + LAPRO Änderung erforderlich, BV-Beschluss Drs. 20-34/16 zur anteiligen Nutzung für die Flüchtlingsunterbringung.						
90	Waldörfer - <u>Wohldorf-Ohlstedt</u>	Bredenbekkamp	78	28	50	78	0	ja	laufendes Bebauungsplanverfahren Wohldorf-Ohlstedt 19			78			
Wohnungsbauprogramm 2019 Summe:			9371	8714	657	2806	6565	44	Projekte mit zugehörigen Bebauungsplanverfahren		2051	3127	1175	698	2320

		Nicht erhoben					
WBP 2012 Summe	5540	4400	1140	3322	2218		
WBP 2013 Summe	5836	4707	1129	3339	2497		
WBP 2014 Summe	7163	6038	1125	3344	3819		
WBP 2015 Summe	6223	5135	1088	2922	3301		
WBP 2016 Summe	6856	5889	967	4046	2810		
WBP 2017 Summe	7431	6806	625	3074	4357		
WBP 2018 Summe	8934	7940	994	2848	6086		

Legende:

- Bau begonnen (entfällt im nä. WBP)
- neu
- Neue Fläche
- Fläche entfallen (ggf. gebaut)
- noch nicht bilanzierbar

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	=	Baugesetzbuch
B-Plan	=	Bebauungsplan
BV	=	Bezirksversammlung
EFH	=	Einfamilienhausbau
Drs.	=	Drucksache (Bü = Bürgerschaft)
ff.	=	fortfolgende
FHH	=	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	=	Flächennutzungsplan
g	=	geschlossene Bauweise
G	=	Geschäftsgebiet
Ga	=	Garagenanlage
GE	=	Gewerbegebiet
GWB	=	Geschosswohnungsbau
Kita	=	Kindertagesstätte
Lapro	=	Landschaftsprogramm
LSG	=	Landschaftsschutzgebiet
M	=	Metrobuslinie (HVV)
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
o	=	offene Bauweise
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
RISE	=	Rahmenprogramm integrierte Stadtentwicklung
S	=	Kleinsiedlungsgebiet (WS)
St	=	Stellplatzanlage
tw/ tlw	=	teilweise
vgl.	=	vergleiche
W	=	Wohngebiet
WE	=	Wohneinheit
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
WR	=	Reines Wohngebiet
z.T.	=	zum Teil
I – XI	=	(römische Zahl, Geschossigkeit)

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

Erscheinungstermin

Januar 2019



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen–Nr.: 20-6517.1 Datum: 06.11.2018 Status: öffentlich
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek - Abschlussbericht des Gutachters

Sachverhalt:

Aktualisierte Anlage. Die Verwaltung hat im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes redaktionelle Änderungen vorgenommen (ursprüngliche Drs. 20-6517.)

Mit der Erarbeitung der Nahversorgungskonzepte für alle Hamburger Bezirke ist die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg beauftragt worden. Der Zwischenbericht zum Nahversorgungskonzept Wandsbek wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.07.2017 (Drs. 20-4613) durch das Gutachterbüro vorgestellt.

Das Gutachterbüro wird die wesentlichen Inhalte des Nahversorgungskonzeptes Wandsbek im Sinne einer Zusammenfassung des Berichtes in der Sitzung präsentieren.

Derzeit erfolgt die Beteiligung weiterer Stellen, aus der nach allgemeiner Erfahrung keine grundlegenden Änderungen erwartet werden. Eingehende Stellungnahmen werden dem Planungsausschuss voraussichtlich in der nächsten Ausschusssitzung am 13.11.2018 - und damit vor der nächsten Sitzung der Bezirksversammlung am 15.11.2018 - vorgelegt.

Im Frühjahr 2019 soll die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau um Beschluss aller bezirklichen Nahversorgungskonzepte gebeten werden. Damit kommt diesen dann der Rang eines im Rahmen der Bauleitplanung beachtlichen Konzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu.

Petition/Beschluss:

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme und positive Beschlussempfehlung an die Bezirksversammlung gebeten.

Anlage/n:

Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek - Entwurf



NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2018

BEZIRK WANDSBEK

ENTWURFSFASSUNG

Impressum

Herausgeber /Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg

Stadt-und-Landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Verfasser

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25, 20354 Hamburg

Projektleitung

Raimund Ellrott, GMA Hamburg

Dr. Stefan Holl, GMA Ludwigsburg

Florian Komossa, GMA Hamburg

Gabriele Ostertag, GMA Ludwigsburg

Birgitt Wachs, GMA Köln

**in enger Abstimmung und Zusammenarbeit
mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Stand: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Der Bezirk Wandsbek im Überblick	6
1. Wesentliche Strukturdaten	6
1.1 Siedlungsstruktur	6
1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Wandsbek	10
1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek	10
1.4 Verkehrsinfrastruktur	10
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick	11
2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	15
2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage	16
2.3 Ausstattungskennziffern	18
2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte	20
II. Nahversorgungsanalyse	21
1. Nahversorgung im Überblick	21
2. Nahversorgung auf Stadtteilebene	24
2.1 Bergstedt	25
2.2 Bramfeld	28
2.3 Duvenstedt	31
2.4 Eilbek	34
2.5 Farmsen-Berne	37
2.6 Hummelsbüttel	40
2.7 Jenfeld	43
2.8 Lemsahl-Mellingstedt	46
2.9 Marienthal	49
2.10 Poppenbüttel	52
2.11 Rahlstedt	55
2.12 Sasel	58
2.13 Steilshoop	61
2.14 Tonndorf	65
2.15 Volksdorf	68
2.16 Wandsbek	71
2.17 Wellingsbüttel	74
2.18 Wohldorf-Ohlstedt	77

3.	Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	80
III.	Nahversorgungskonzept	84
1.	Zentren- und Standortstruktur	84
1.1	Definition der Lagekategorien	84
1.2	Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur	86
2.	Festlegung der Standortstruktur Bezirk Wandsbek	92
2.1	Zentrale Versorgungsbereiche	92
2.2	Nahversorgungslagen	97
2.3	Sonstige Lagen	100
2.3.1	Städtebaulich integrierte Lagen	101
2.3.2	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	101
2.4	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	101
3.	Zentren- und Angebotsstruktur	101
4.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	102
4.1	Übergeordnetes Zentrum Bramfeld	104
4.2	Übergeordnetes Zentrum Farmsen	109
4.3	Übergeordnetes Zentrum Jenfeld	114
4.4	Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)	119
4.5	Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt	124
4.6	Übergeordnetes Zentrum Tonndorf	128
4.7	Übergeordnetes Zentrum Volksdorf	133
4.8	Übergeordnetes Zentrum Wandsbek	137
4.9	Nahversorgungszentrum Bergstedt	142
4.10	Nahversorgungszentrum Berne	146
4.11	Nahversorgungszentrum Duvenstedt	151
4.12	Nahversorgungszentrum Großlohe	155
4.13	Nahversorgungszentrum Hegeneck	160
4.14	Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz	164
4.15	Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel	168
4.16	Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße	172
4.17	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee	176
4.18	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt	180

4.19	Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe	184
4.20	Nahversorgungszentrum Saseler Markt	189
4.21	Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg	193
4.22	Nahversorgungszentrum Steilshoop	198
4.23	Nahversorgungszentrum Tegelsbarg	202
4.24	Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen	206
4.25	Nahversorgungszentrum Walddörferstraße	210
4.26	Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel	214
5.	Fazit	218
IV.	Lupenbetrachtung	221
1.	Aufgabenstellung	221
1.1	Vorgehen Quick-Check	221
2.	Nahversorgungszentrum Großlohe	222
2.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	222
2.2	Der Standort	222
2.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	224
2.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	225
3.	Haldesdorfer Straße 106	225
3.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	225
3.2	Der Standort	226
3.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	228
3.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	229
4.	Harksheider Straße 100	230
4.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	230
4.2	Der Standort	230
4.3	Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)	232
4.4	Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung	233
V.	Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse	234
1.	Der Bezirk Wandsbek im Überblick	234
2.	Nahversorgung im Überblick	236
3.	Zentren- und Standortstruktur	240

I. Der Bezirk Wandsbek im Überblick

1. Wesentliche Strukturdaten

1.1 Siedlungsstruktur

Der Bezirk Wandsbek liegt im Nordosten des Hamburger Stadtgebietes. Der bevölkerungsreichste Bezirk Hamburgs umfasst den höher verdichteten und vorwiegend durch Geschosswohnungsbau und Gewerbeflächen geprägten südlichen Bereich um das Kerngebiet, die sog. Urbanisierungszone um die Stadtteile Bramfeld, Farmsen-Berne und Rahlstedt, sowie die verstärkt durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiete in den Walddörfern und im Alstertal. Hinsichtlich der Wohnraumentwicklung liegen die Schwerpunkte in der südlichen Hälfte und der Mitte des Bezirks, u. a. mit dem Stadtentwicklungsprojekt Jenfelder Au auf dem Areal der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne.

Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek verlief in den letzten Jahren durchweg positiv mit Schwerpunkten in Eilbek, Marienthal, Wandsbek und Tonndorf. Von 2008 – 2016 konnte der Bezirk seine Einwohnerzahl um ca. 20.500 Einwohner bzw. ca. 5,0 % steigern.

Für die Gesamtstadt wird bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 1,84 – 1,88 Mio. prognostiziert¹, wobei bis 2027 bzw. 2030 von einem steten Anstieg (Wanderungssaldo) ausgegangen wird. Danach wird verstärkt das Geburtendefizit zum Tragen kommen. Von dieser mittelfristig positiven Entwicklung wird der Bezirk Wandsbek verstärkt profitieren, wobei in den Walddörfern eine eher stabile Entwicklung zu erwarten ist.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den flächengrößten Stadtteilen Rahlstedt und Bramfeld mit über 90.000 bzw. über 51.000 Einwohnern sowie in Farmsen-Berne und Wandsbek mit über 34.000 bzw. über 34.000 Einwohnern.

In der Gesamtbetrachtung entfällt mit ca. 91 % der Großteil der Einwohner auf die Äußere Stadt, dafür ist in der Inneren Stadt die höchste Bevölkerungsdichte vorzufinden (vgl. Tabelle 1). Diese ist mit über 12.400 Einwohnern pro km² im Stadtteil Eilbek festzustellen. Neben der Jenfelder Au sind weitere größere Wohnungsbaupotenziale v. a. in Farmsen-Berne und im Stadtteil / Kerngebiet Wandsbek vorhanden, wobei im gesamten Bezirk zahlreiche weitere Potenziale beschrieben werden. Die Potenzialflächen sind entsprechend im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm abgebildet, das jährlich aktualisiert wird.

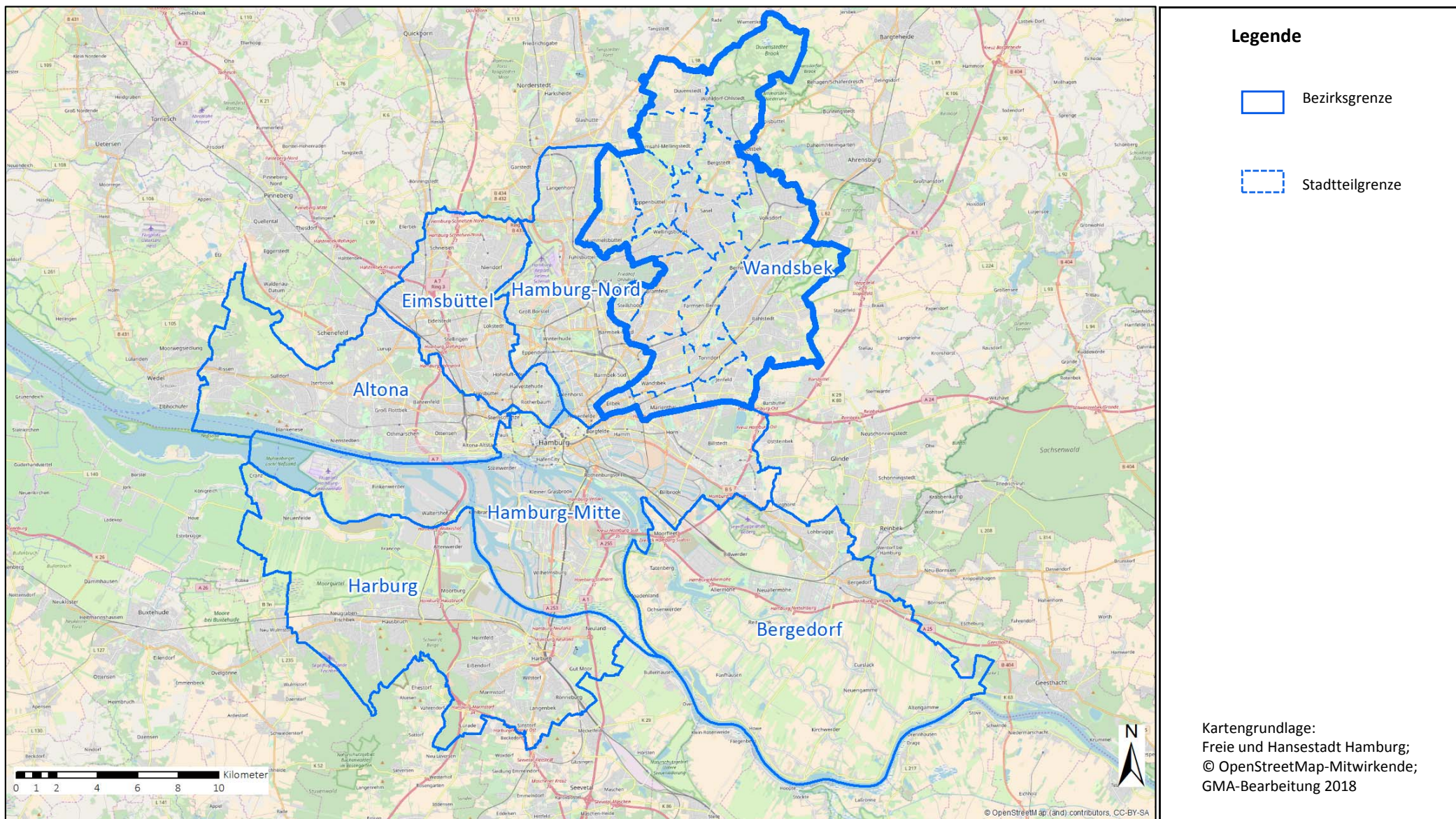
¹ Quelle: 13. koordiniert Bevölkerungsvorausberechnung mit 2 Varianten, 2015

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Einwohner 2008	Einwohner 2016	Verände- rung abs.	Verände- rung in %	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Einwohner 2016 in %	Einordnung
Eilbek	20.276	21.505	1.229	6,1	1,7	12.459	5,0	Innere Stadt
Marienthal	11.832	13.417	1.585	13,4	3,3	4.125	3,1	teilweise
Wandsbek	32.419	34.469	2.050	6,3	6,0	5.751	8,0	teilweise
Bergstedt	9.578	10.687	1.109	11,6	7,1	1.515	2,5	Äußere Stadt
Bramfeld	50.376	51.858	1.482	2,9	10,1	5.139	12,1	Äußere Stadt
Duvenstedt	6.221	6.247	26	0,4	6,8	915	1,5	Äußere Stadt
Farmsen-Berne	33.393	34.634	1.241	3,7	8,3	4.195	8,1	Äußere Stadt
Hummelsbüttel	16.857	17.655	798	4,7	9,2	1.927	4,1	Äußere Stadt
Jenfeld	24.936	25.622	686	2,8	5,0	5.099	6,0	Äußere Stadt
Lemsahl-Mellingstedt	6.479	6.917	438	6,8	7,9	872	1,6	Äußere Stadt
Poppenbüttel	21.947	22.847	900	4,1	8,1	2.814	5,3	Äußere Stadt
Rahlstedt	86.646	90.631	3.985	4,6	26,6	3.410	21,1	Äußere Stadt
Sasel	22.527	23.490	963	4,3	8,4	2.810	5,5	Äußere Stadt
Steilshoop	19.299	19.390	91	0,5	2,5	7.892	4,5	Äußere Stadt
Tonndorf	12.690	14.762	2.072	16,3	3,9	3.746	3,4	Äußere Stadt
Volksdorf	19.800	20.625	825	4,2	11,6	1.781	4,8	Äußere Stadt
Wellingsbüttel	9.736	10.506	770	7,9	4,1	2.580	2,4	Äußere Stadt
Wohldorf-Ohlstedt	4.395	4.656	261	5,9	17,3	269	1,1	Äußere Stadt
Bezirk Wandsbek gesamt	409.407	429.918	20.511	5,0	147,7	2.910	100,0	

Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung GMA 2018

Karte 1: Lage des Bezirks Wandsbek in Hamburg



Das Wohnungsbauprogramm 2018 des Bezirks Wandsbek enthält zahlreiche Projekte mit voraussichtlichen Baupotenzialen für den Zeitraum ab 2018 (vgl. Tabelle 2). Neben den zentralen Stadtentwicklungsprojekten wie der Jenfelder Au sind aktuell die größten Wohnungsbauprojekte in den Stadtteilen Farmsen-Berne und Wandsbek in Realisierung bzw. Entwicklung. In Farmsen-Berne sind mehrere Projekte im Bereich der August-Krogmann-Straße angesiedelt, so wurde eine Baugenehmigung für 349 Wohneinheiten erteilt, weitere Projekte mit bis zu 430 Wohneinheiten befinden sich in der Entwicklung. Im Stadtteil Wandsbek sind mehrere Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren, darunter auch Projekte zur weiteren Entwicklung des sog. Brauhausviertels. Eine große Rolle, insbesondere in der sog. Urbanisierungszone, spielen Konversionsprojekte, z. B. in ehemals gewerblich geprägten Arealen.

Der Wohnungsbestand des Bezirks Wandsbek ist auch stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, durch die v. a. in den weniger verdichteten Stadtteilen aufgrund einer regen Bautätigkeit weitere Baupotenziale hinzutreten, die durch das Wohnungsbauprogramm nicht erfasst werden. Zu den größeren Flächen mit einem Wohnungspotenzial für mehr als 20 Wohneinheiten treten ergänzend zahlreiche kleinere Flächen hinzu.

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale ab 20 Wohneinheiten in Wandsbek 2018

Stadtteil	Wohneinheiten	Haushaltsgröße $\bar{\phi}$	zusätzliche Einwohner
Bergstedt	22	2,2	50
Bramfeld	145	1,8	260
Duvenstedt	87	2,4	210
Eilbek	47	1,5	70
Farmsen-Berne	728	1,9	1.380
Hummelsbüttel	356	2,0	710
Jenfeld	542	2,0	1.080
Lemsahl-Mellingstedt	121	2,4	290
Marienthal	-	1,8	-
Poppenbüttel	215	2,0	430
Rahlstedt	526	1,9	1.000
Sasel	-	2,2	-
Steilshoop	50	2,0	100
Tonndorf	120	1,8	220
Volksdorf	144	2,2	320
Wandsbek	1.365	1,6	2.180
Wellingsbüttel	-	2,0	-
Wohldorf-Ohlstedt	73	2,4	180

Quelle: Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2018 – Bezirk Wandsbek, Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2016 – Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bearbeitung GMA 2018

1.2 Zentrale Stadtentwicklungsprojekte in Wandsbek

Jenfelder Au: Auf dem rd. 35 ha großen Areal der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne entsteht seit 2016 das Quartier Jenfelder Au. In dem kleinteiligen Quartier, das Wohnen und Arbeiten verbinden soll, sind insgesamt ca. 1.100 Wohneinheiten vorgesehen. Neben denkmalgeschützten Kasernengebäuden entstehen urbane, stadthausbezogene Typologien um eine zentrale Grünachse und einen neu angelegten Teich.

1.3 Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek

Eine Hamburger Besonderheit stellt die große Einzelhandelsbedeutung der Bezirke dar, was auf die polyzentrische Struktur und Entstehungsgeschichte der Stadt Hamburg zurückzuführen ist. Auch Einkaufszentren haben einen bedeutenden Anteil am Hamburger Einzelhandel, der sich auf ca. 16 – 17 % der Verkaufsflächen beläuft. Mit dem Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) befindet sich das größte Einkaufszentrum Hamburgs in Wandsbek.

Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte für den Bezirk Wandsbek sind die Hamburger City, die Fuhsbütteler Straße in Hamburg-Nord sowie das Billstedt Center in Hamburg-Mitte und das Einkaufszentrum Hamburger Meile in Barmbek-Süd.

Außerhalb der Stadt Hamburg ist seit 2005 Möbel Höffner in Barsbüttel auf ca. 37.500 m² ansässig, wobei der Standort im Jahr 2015 umfangreich renoviert worden ist. Im Südosten sind zudem die Gemeinden Oststeinbek sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg zu nennen. Dieses Mittelzentrum weist v. a. im Möbelbereich eine überregionale Bedeutung auf (v. a. Möbel Schulenburg). In Oststeinbek ist insbesondere auf das 2012 modernisierte Ostkreuz-Center hinzuweisen (u. a. Real-SB-Warenhaus, Mediamarkt, Sconto Möbelmarkt), das sich direkt östlich der Hamburger Stadtgrenze befindet. Mit ca. 35.000 m² überbauter Fläche und ca. 1.500 Stellplätzen sowie der Lage an der Autobahn 1 strahlt es in den Hamburger Osten hinein und sorgt auch im nahversorgungsrelevanten Bereich für Kaufkraftabflüsse. Nahversorgungsrelevante Angebote sind außer in Barsbüttel u. a. in Norderstedt und Ahrensburg nahe der Stadtteilgrenze vorhanden.

1.4 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Wandsbek wird durch mehrere Hauptverkehrsstraßen erschlossen, wobei im Südwesten ein Anschluss an die B 5 (Landwehr) gewährleistet ist. In den Stadtteilen Jenfeld und Marienthal besteht eine Anbindung an die BAB 24. Nördlich des Bezirks ist die B 432 erreichbar. Der Ring 2 verläuft durch die Stadtteile Wandsbek und Marienthal und stellt eine Anbindung an die Bezirke Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte her. Von Sasel verläuft der Ring 3 über Poppenbüttel sowie Hummelsbüttel und schließt in Langenhorn an den Bezirk Hamburg-Nord an. Die Verkehrerschließung in Wandsbek ist geprägt durch mehrere Hauptverkehrsstraßen, die konzentrisch auf die Hamburger Innenstadt zulaufen.

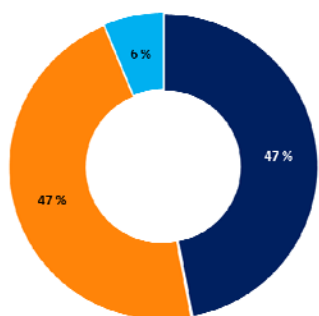
Das ÖPNV-Netz besteht aus dem U-Bahnnetz (Linie U1), S-Bahnnetz (S 1 und S 11), der Regionalbahn mit Haltepunkten in Hasselbrook, Wandsbek, Tonndorf und Rahlstedt sowie den Metro- und Stadtbussen. In den kommenden Jahren werden mehrere Haltepunkte der Linien S4 und U5 hinzukommen.

Besondere Bedeutung kommt in Hamburg dem Radverkehr zu. Hamburgs Radverkehrsstrategie bildet die Grundlage für eine systematische und in das Gesamtverkehrssystem integrierte Förderung des Radverkehrs. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die bauliche Entwicklung des Hamburger Radwegenetzes (Herrichtung des Veloroutennetzes, Anlage markierter Radverkehrsführungen, Instandsetzung / Ausbau der benutzungspflichtigen und sonstigen Radwege). Auch im Rahmen des Busoptimierungsprogrammes werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt. Im Bezirk Wandsbek wird seit 2015 ein Konzept erarbeitet, das Vorschläge für ein verdichtetes Veloroutennetz enthält und 2020 fertiggestellt sein soll. Weiterhin gehören die Optimierung der Strukturen zum Fahrradparken und die Verknüpfung zwischen Radverkehr und ÖPNV zu den Maßnahmen.

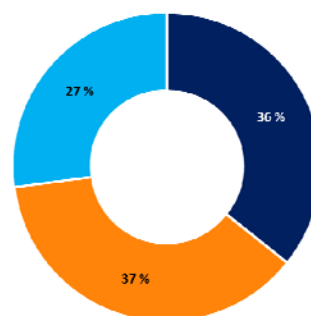
2. Das Einzelhandelsangebot im Überblick

Der Einzelhandelsbesatz in Wandsbek umfasst 1.749 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 528.210 m². Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von ca. 2.264 Mio. € erwirtschaftet (vgl. Tabelle 3).

- /// Mit ca. 48 % entfällt der Großteil der Betriebe auf den kurzfristigen Bedarf, diese Anbieter repräsentieren ca. 37 % der Gesamtverkaufsfläche. Vor allem Nahrungs- und Genussmittel nehmen einen großen Anteil ein. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen ca. 49 % der Umsätze.
- /// Mit ca. 23 % der Betriebe und Verkaufsflächen nimmt der mittelfristige Bedarf insgesamt den geringsten Teil des Einzelhandels im Bezirk Wandsbek ein. Schwerpunkte dieser Sortimente sind in den Stadtteilen Wandsbek, Poppenbüttel sowie tlw. in Rahlstedt zu finden. Auf diesen Bedarfsbereich entfallen ca. 20 % der Umsätze.
- /// Im langfristigen Bedarf sind ca. 29 % der Betriebe vertreten, die ca. 40 % der Verkaufsflächen repräsentieren. Hier zeigt sich die Flächenintensität von Bau- und Möbelmärkten, die im Bezirk Wandsbek stark vertreten sind. Rund 31 % der Umsätze entfallen auf den langfristigen Bedarf.

Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)

■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant
 ■ nicht zentrenrelevant

Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)

■ nahversorgungsrelevant ■ zentrenrelevant
 ■ nicht zentrenrelevant

VK = Verkaufsfläche

GMA-Erhebung und Berechnung 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Mit 94 % entfällt der größte Teil der Betriebe auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Angebote. Bei der Verkaufsfläche zeigt sich – bedingt durch die großen Flächenbedarfe der nicht zentrenrelevanten Sortimente – ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bezirks Wandsbek ist in Karte 2 dargestellt. Die Betriebe konzentrieren sich auf die bandartigen Strukturen der Entwicklungsachsen, die entlang der Hauptverkehrsstraßen verlaufen. Im Norden des Bezirks, insbesondere in den Walddörfern, konzentriert sich der Besatz auf die historischen Ortskerne. Eine Ausnahme bildet das Alstertal Einkaufszentrum (AEZ), das südöstlich des Poppenbütteler Ortskerns gelegen ist.

Im Süden des Bezirks ist tlw. durchgehender Geschäftsbesatz entlang der Ausfallstraßen (z. B. Wandsbeker Chaussee, Bramfelder Chaussee) vorhanden.

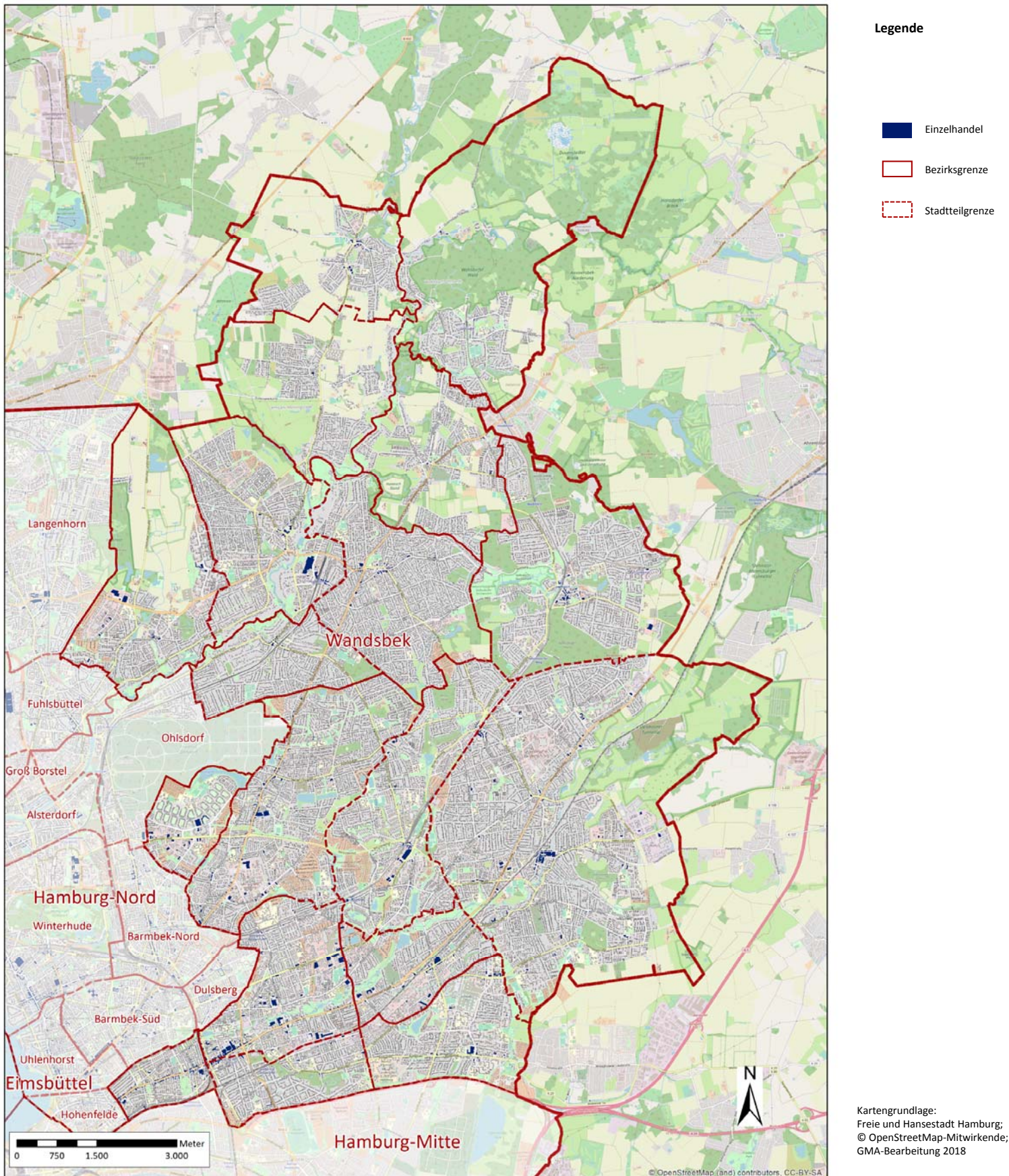
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	585	33	152.885	29	865,8	38
Gesundheit, Körperpflege	170	10	33.465	6	210,2	9
Blumen, zool. Bedarf	78	4	9.175	2	35,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	833	48	195.525	37	1.111,4	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	80	5	18.810	4	77,8	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	321	18	104.725	20	379,9	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	401	23	123.535	23	457,7	20
Elektrowaren, Medien, Foto	111	6	25.270	5	192,1	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	133	8	71.280	13	167,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	58	3	81.680	15	223,9	10
Optik / Uhren, Schmuck	110	6	12.325	2	58,2	3
Sonstige Sortimente	103	6	18.595	4	53,8	2
langfristiger Bedarf insgesamt	515	29	209.150	40	695,2	31
Nichtlebensmittel	1.164	67	375.325	71	1.398,5	62
Einzelhandel insgesamt	1.749	100	528.210	100	2.264,3	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Karte 2 : Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Wandsbek



2.1 Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Nach Stadtteilen betrachtet zeigt sich, dass mit rd. einem Viertel der größte Teil der Verkaufsflächen auf den Stadtteil Wandsbek entfällt. Weitere Schwerpunkte sind in den Stadtteilen Bramfeld, Poppenbüttel und Rahlstedt zu finden. Auch in Farmsen-Berne, Hummelsbüttel, Tonndorf und Volksdorf sind nennenswerte Anteile der Verkaufsflächen vorhanden. Mit ca. 74 % entfällt der größte Teil der Verkaufsflächen auf die Äußere Stadt, die auch die Urbanisierungszone umfasst. Der größte Teil der Verkaufsflächen in der Inneren Stadt befindet sich wiederum im Stadtteil Wandsbek (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	in %	Umsatz in Mio. €	in %
Bergstedt	17	2.545	< 1	10,8	< 1
Bramfeld	181	51.700	10	226,6	10
Duvenstedt	39	11.380	2	51,8	2
Eilbek	120	13.200	3	65,4	3
Farmsen-Berne	117	26.840	5	143,4	6
Hummelsbüttel	45	33.950	6	123,0	5
Jenfeld	74	15.915	3	75,4	3
Lemsahl-Mellingstedt	6	965	< 1	5,6	< 1
Marienthal	44	5.610	1	34,4	2
Poppenbüttel	301	71.440	14	391,0	17
Rahlstedt	252	75.350	14	321,6	14
Sasel	56	20.375	4	69,2	3
Steilshoop	46	12.465	2	55,3	2
Tonndorf	57	24.390	5	103,2	5
Volksdorf	87	24.470	5	90,0	4
Wandsbek	267	134.020	25	481,0	21
Wellingsbüttel	34	3.310	< 1	14,4	< 1
Wohldorf-Ohlstedt	6	285	< 1	2,3	< 1
davon Innere Stadt	431	152.830	29	580,8	26
davon Äußere Stadt	1.318	375.380	71	1.683,5	74
Bezirk gesamt	1.749	528.210	100	2.264,3	100

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Inneren Stadt machen der mittel- und der langfristige Bedarfsbereich den Großteil der Verkaufsflächen aus, in der Äußeren Stadt ist die Mehrheit der Verkaufsflächen dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen. Hier spiegeln sich die großstädtische Einkaufsfunktion des Zentrums Wandsbek sowie die Fachmarktstandorte auf innerstädtischen Gewerbegebieten einerseits und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen andererseits bereits wider. In der Äußeren Stadt sind im mittelfristigen Bedarf auch die Einkaufszentren bereits erkennbar.

Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Innere Stadt (VK in %)

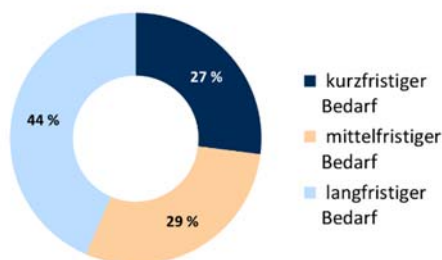
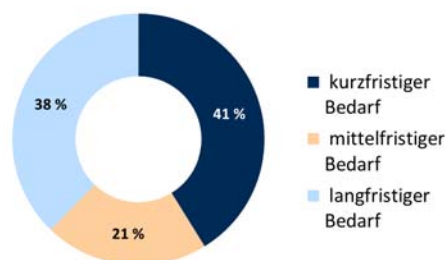


Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfsbereichen Äußere Stadt (VK in %)



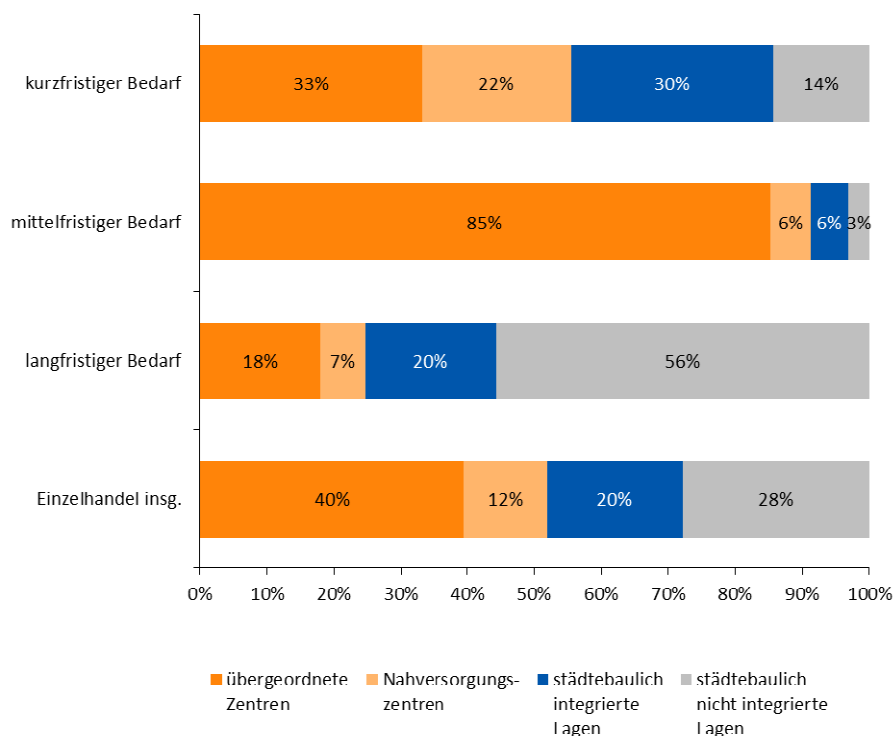
VK = Verkaufsfläche

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2.2 Einzelhandelsbestand nach Lage

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt insgesamt ein nahezu ausgewogenes Bild, das sich allerdings je nach Fristigkeit der Sortimente deutlich unterscheidet. Mit ca. 52 % entfällt etwa die Hälfte der Verkaufsflächen auf zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere im langfristigen Bedarf (ca. 55 %) spielen dezentrale Standorte im Bezirk Wandsbek eine wichtige Rolle.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage

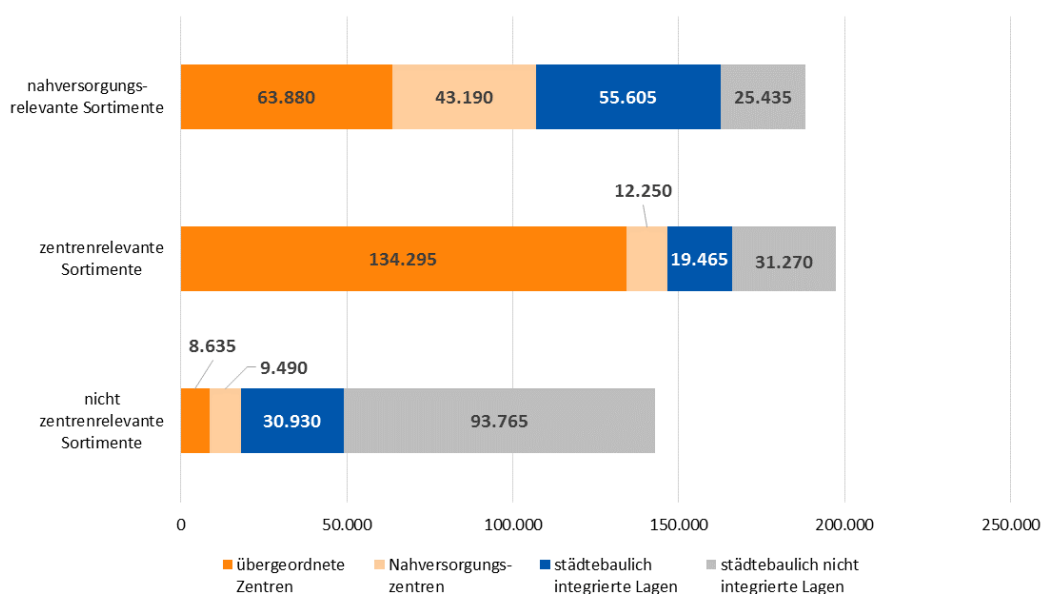


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Der **kurzfristige Bedarf** befindet sich überwiegend (ca. 55 % der Verkaufsflächen) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere ca. 30 % der Verkaufsfläche liegen in sonstigen integrierten Lagen. Somit dienen diese Betriebe nahezu ausschließlich einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Mit ca. 14 % entfällt ein nennenswerter Anteil auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, hier ist insbesondere auf große Supermärkte und SB-Warenhäuser in Gewerbegebietslage / Fachmarkttagglomerationen hinzuweisen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 91 % eindeutig in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei den innerstädtischen Einkaufszentren (v. a. Alstertal Einkaufszentrum, Quarree Wandsbek, Marktplatzgalerie Bramfeld, Einkaufstreffpunkt Farmsen, Rahlstedt Center) eine besondere Bedeutung zukommt. Zentrenrelevante Angebote wie Bekleidung, Schuhe, Sport befinden sich annähernd zu 100 % in integrierten Lagen.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich ca. 56 % der Angebote in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Hier nehmen die autokundenorientierten Fachmarkttagglomerationen u. a. am Poppenbütteler Weg, Friedrich-Ebert-Damm, Wandsbeker Zollstraße und Bargtheider Straße mit Baumärkten, mittelgroßen Möbelhäusern und zahlreichen Fachmärkten eine leitende Funktion ein.

Das Einzelhandelsangebot nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste² verteilt sich auf die unterschiedlichen Lagekategorien wie folgt:

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m²



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

² Vgl. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Hamburg, 2014, S. 14

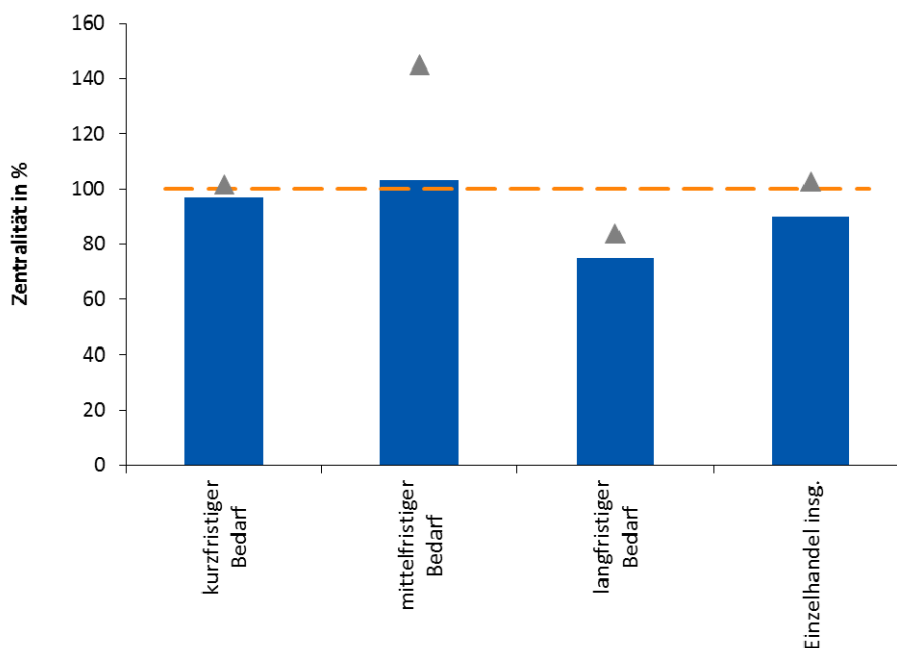
Damit bleibt festzuhalten, dass eine planerisch wünschenswerte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die ausgewiesenen Zentren und des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf entsprechende Fachmarktstandorte bereits heute größtenteils erreicht wird. Allerdings ist mit über 25.000 m² VK bereits ein großer Teil des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ebenfalls an Fachmarktstandorten (z. B. Ölmühlenweg, Friedrich-Ebert-Damm, Bramfelder Chaussee) zu finden.

2.3 Ausstattungskennziffern

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt bzw. eines Bezirks sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die **Zentralitätskennziffer**. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % auf einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse von Kaufkraft aus dem Umland bzw. umliegenden Bezirken sowie touristische Zuflüsse), Werte unter 100 % bedeuten einen Netto-Kaufkraftabfluss hin.

Der Bezirk Wandsbek verfügt über eine **Zentralitätskennziffer** von 90 % (vgl. Abbildung 7). Dies ist insbesondere auf die Einkaufszentren zurückzuführen, durch die im **mittelfristigen Bedarfsbereich** eine Zentralitätskennziffer von 103 % erzielt wird. Für den **kurzfristigen Bedarf** wird mit 97 % ein nahezu ausgeglichener Wert erreicht, für den **langfristigen Bedarf** liegt der Wert mit 76 % deutlich niedriger, was auf Kaufkraftabflüsse hinweist.

Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek



Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II.2 auf Stadtteilebene dargestellt

* = Umsatz/Kaufkraft-Relation; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

▲ = Durchschnittswert Hamburg

Ein weiterer Wert zur Einordnung und Bewertung der **Handelsausstattung** lässt sich mit der Verkaufsflächenausstattung in m² pro 1.000 Einwohner darstellen. Hier erreicht der Bezirk Wandsbek mit 1.253 m² pro 1.000 Einwohner eine im Hamburger Vergleich leicht unterdurchschnittliche Größenordnung. Besonders im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist mit 293 m² pro 1.000 Einwohner eine unterdurchschnittliche Ausstattung erkennbar. Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird das Fehlen von großen Möbel- und Einrichtungshäusern erkennbar, die bestehenden Betriebe konzentrieren sich größtenteils auf die Fachmarktglomerationen am Poppenbütteler Weg und am Friedrich-Ebert-Damm. Den größten Anbieter stellt Möbel Roller mit knapp über 12.000 m² Verkaufsfläche dar. Das Angebot im Möbelbereich ist ansonsten überwiegend durch Fachmärkte geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung in dem für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** liegt in Hamburg bei 370 m² VK / 1.000 Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 433 m² VK pro 1.000 Einwohner³, der Bezirk Wandsbek liegt mit 363 m² je 1.000 Einwohner knapp unter dem Hamburger Durchschnitt⁴.

Tabelle 5: Ausstattungskennziffern im Bezirk Wandsbek

Sortimente	Betriebe je 1.000 Einwohner		VK in m ² je 1.000 Einwohner	
	Bezirk Wandsbek	Durchschnitt Stadt Hamburg	Bezirk Wandsbek	Durchschnitt Stadt Hamburg
Nahrungs- und Genussmittel	1,4	1,7	363	370
Gesundheit, Körperpflege	0,4	0,4	79	78
Blumen, zool. Bedarf	0,2	0,2	22	25
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2,0	2,4	464	473
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,2	0,2	45	46
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,8	1,1	248	296
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1,0	1,4	293	341
Elektrowaren, Medien, Foto	0,3	0,3	60	56
Hausrat, Einrichtung, Möbel	0,3	0,6	169	224
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0,1	0,1	194	154
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,4	29	24
Sonstige Sortimente	0,2	0,4	44	66
langfristiger Bedarf insgesamt	1,2	1,7	496	524
Nichtlebensmittel insgesamt	2,8	3,7	890	968
Einzelhandel insgesamt	4,1	5,4	1.253	1.338

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

³ Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 bzw. EHI Handelsdaten aktuell 2016; Verkaufsflächen in Lebensmittelgeschäften in Deutschland: 35,5 Mio. m² (ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmittelhandel, inkl. Nonfood-Verkaufsfläche); ca. 433 m² VK pro 1.000 Einwohner

⁴ EHI; inkl. Nonfood, ohne Lebensmittelhandwerk und Food-Flächen in Nonfood-Betrieben; zu berücksichtigen ist der unterschiedliche Verkaufsflächenansatz.

Im Vergleich mit dem Durchschnitt der Stadt Hamburg zeigt sich, dass die nahversorgungs- und zentrenrelevante Ausstattung pro 1.000 Einwohner im Bezirk Wandsbek leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, während die Ausstattung im nicht zentrenrelevanten Bereich etwa im Durchschnitt der Gesamtstadt liegt (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg
nahversorgungsrelevant	446	470
zentrenrelevant	464	532
nicht zentrenrelevant	339	338
Einzelhandel insgesamt	1.253	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

2.4 Einzelhandelsrelevante Projekte

Insbesondere im Lebensmittelbereich werden Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen erwartet. Hierauf wird in der nachfolgenden Nahversorgungsanalyse eingegangen (Kapitel II). Folgende Projekte im Bezirk Wandsbek sind für die Einzelhandelsausstattung von besonderer Relevanz:

Tabelle 7: Einzelhandelsprojekte im Bezirk Wandsbek

Stadtteil	Projekt	relevante Verkaufsfläche in m ²	voraussichtliche Eröffnung
Bramfeld	Abriss / Neubau Aldi Bramfelder Drift	800	
Bramfeld	Bramfelder Dorfpassage	k. A.	
Rahlstedt	Abriss / Neubau Penny Hegeneck	k. A.	
Rahlstedt	Abriss / Neubau EKZ Spitzbergenweg	3.650	

GMA-Zusammenstellung 2016 / 2017 auf Grundlage von Angaben des Bezirksamtes Wandsbek

II. Nahversorgungsanalyse

1. Nahversorgung im Überblick

Im Bezirk Wandsbek ist quantitativ eine leicht unterdurchschnittliche Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch die nahezu ausgeglichene Zentralität von 97 %, wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 446 m² im nahversorgungsrelevanten Angebot unter dem Hamburger Durchschnitt (470 m² pro 1.000 Einwohner) liegt und somit auf leistungsfähige Anbieter einerseits sowie räumliche Versorgungslücken andererseits hinweist.

Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 585 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel). Inklusive der Lebensmittelangebote in Mehrbranchenbetrieben (insbesondere in Kaufhäusern, Drogeriemärkten) sind insgesamt 152.885 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 50 Supermärkte und 67 Discounter⁵ besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 85 % der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800 m² auf, bei den Discountern sind es 59 %. Dabei zeigt sich, dass die Discounter bei der Betriebsanzahl mit 57 % in der Mehrheit sind, während der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen mit 54 % auf die Supermärkte entfällt. Einen Überblick über die räumliche Verteilung der Märkte gibt die Karte 3.

Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl

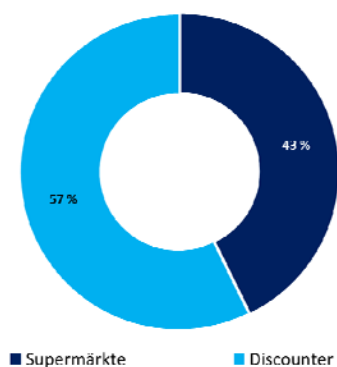
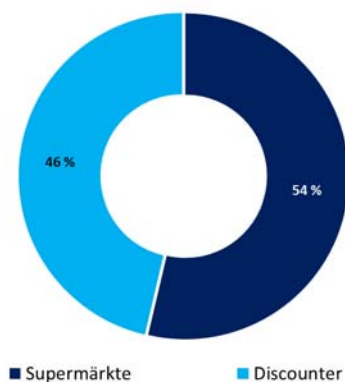


Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche



GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

⁵ Jeweils über 400 m² Verkaufsfläche.

Die durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen der zentralen Träger der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek liegen über den bundesdeutschen Werten sowie über denen der Gesamtstadt, was als Indiz für ein prinzipiell leistungsfähiges und über den Gesamtbestand hinweg modernes Nahversorgungsnetz interpretiert werden kann (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung

Betriebstyp	Wandsbek	Hamburg gesamt	Deutschland
Supermarkt	1.211 m ²	1.040 m ²	975 m ²
Drogeriemarkt	516 m ²	505 m ²	k. A.
Discounter	780 m ²	768 m ²	771 m ²

Quelle: GMA-Erhebung Hamburg 2016 / 2017; EHI Köln; in: handelsdaten aktuell 2016

Die Ausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel lässt sich mit anderen deutschen Großstädten vergleichen. Generell weisen Großstädte mit steigender Einwohnerzahl eine geringere Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 EW auf:

Tabelle 9: Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten

VK in m ² je 1.000 EW	Bezirk Wandsbek	Hamburg	Berlin	Köln	München
Nahrungs- und Genussmittel	363	371	300	370	258

Quellen: GMA-Erhebung Hamburg 2016; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln, 2007; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, 2010; Regionales Einzelhandelskonzept München, 2006; Bearbeitung: GMA 2017

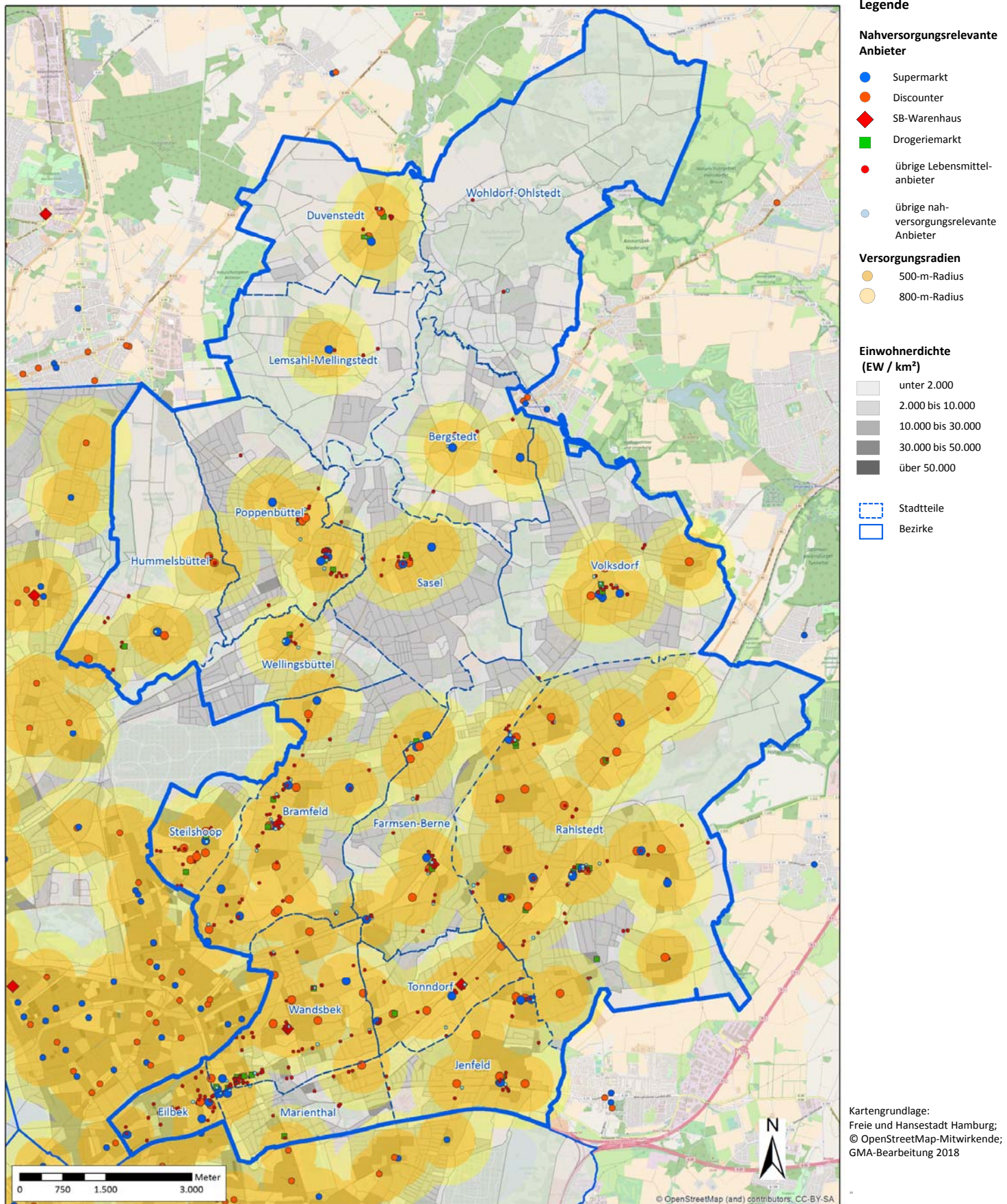
Die Ausstattung des Bezirks Wandsbek im Lebensmittelbereich liegt somit leicht unter den Ausstattungswerten der Gesamtstadt, allerdings über denen anderer Großstädte. Hier kommen auch die SB-Warenhäuser und die großen Supermärkte zum Tragen.

Tabelle 10: Nahversorgungsangebot im Bezirk Wandsbek

Verkaufsflächengröße	Nahversorger
über 1.500 m ² Verkaufsfläche	11 Supermärkte, 4 SB-Warenhäuser
800 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche	64 Betriebe, davon 25 Supermärkte, 35 Discounter, 4 Drogeriemärkte
400 bis unter 800 m ² Verkaufsfläche	76 Betriebe, davon 14 Supermärkte, 32 Discounter, 27 Drogeriemärkte
unter 400 m ² Verkaufsfläche	659 Anbieter insgesamt, darunter <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 Drogeriemärkte ▪ 84 Apotheken ▪ 152 Bäckereien ▪ 10 Fleischereien

GMA-Erhebung 2016 / 2017

Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



2. Nahversorgung auf Stadtteilebene

Im Folgenden wird die Nahversorgung auf Stadtteilebene betrachtet. In der Übersicht 1 werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung für alle Stadtteile dargestellt. In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die Stadtteile selbst eingegangen.

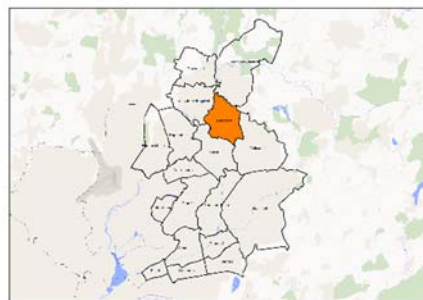
Übersicht 1: Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick

Stadtteile	nahversorgungs- relevante Betriebe	Verkaufsfläche Nahversorgung in m ² / 1.000 Einwohner	Zentralität Nahversorgung in %
Bergstedt	13	220	33
Bramfeld	88	467	111
Duvenstedt	22	683	125
Eilbek	46	370	81
Farmsen-Berne	65	425	110
Hummelsbüttel	31	347	65
Jenfeld	43	429	90
Lemsahl-Mellingstedt	6	146	27
Marienthal	24	304	81
Poppenbüttel	85	623	140
Rahlstedt	146	446	94
Sasel	26	215	38
Steilshoop	31	346	92
Tonndorf	29	884	209
Volkendorf	35	356	69
Wandsbek	109	809	186
Wellingsbüttel	12	149	26
Wohldorf-Ohlstedt	3	12	11
Bezirk Wandsbek gesamt	814	446	98

GMA-Erhebung 2016 / 2017

2.1 Bergstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁶	10.687
Einwohner pro km ²	1.515
Kaufkraftkennziffer ⁷	119,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	66,0 (29,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁸	58 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	13	2.245	88	220	33
kurzfristiger Bedarf gesamt	13	2.245	88	220	33
mittelfristiger Bedarf	1	25	< 1	2	3
langfristiger Bedarf	3	275	11	27	3
Einzelhandel insgesamt	17	2.545	100	249	16

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM	1 SM	1 SM	-	-	-
unter 400 m ² VK	10	1	4	4	1	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	730	33
Nahversorgungslagen	845	38
Sonstige integrierte Lagen	585	26
Sonstige nicht integrierte Lagen	85	4
Sonderstandorte	-	-

⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁷ Quelle: MB Research 2016

⁸ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsempfehlungen

Der Stadtteil Bergstedt liegt nördlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wohldorf-Ohlstedt, Volksdorf, Sasel und Lemsahl-Mellingstedt. Entlang der Bergstedter Chaussee geht das überwiegend locker bebaute Siedlungsgebiet unmittelbar in den Ortsteil Hoisbüttel der schleswig-holsteinischen Gemeinde Ammersbek über.

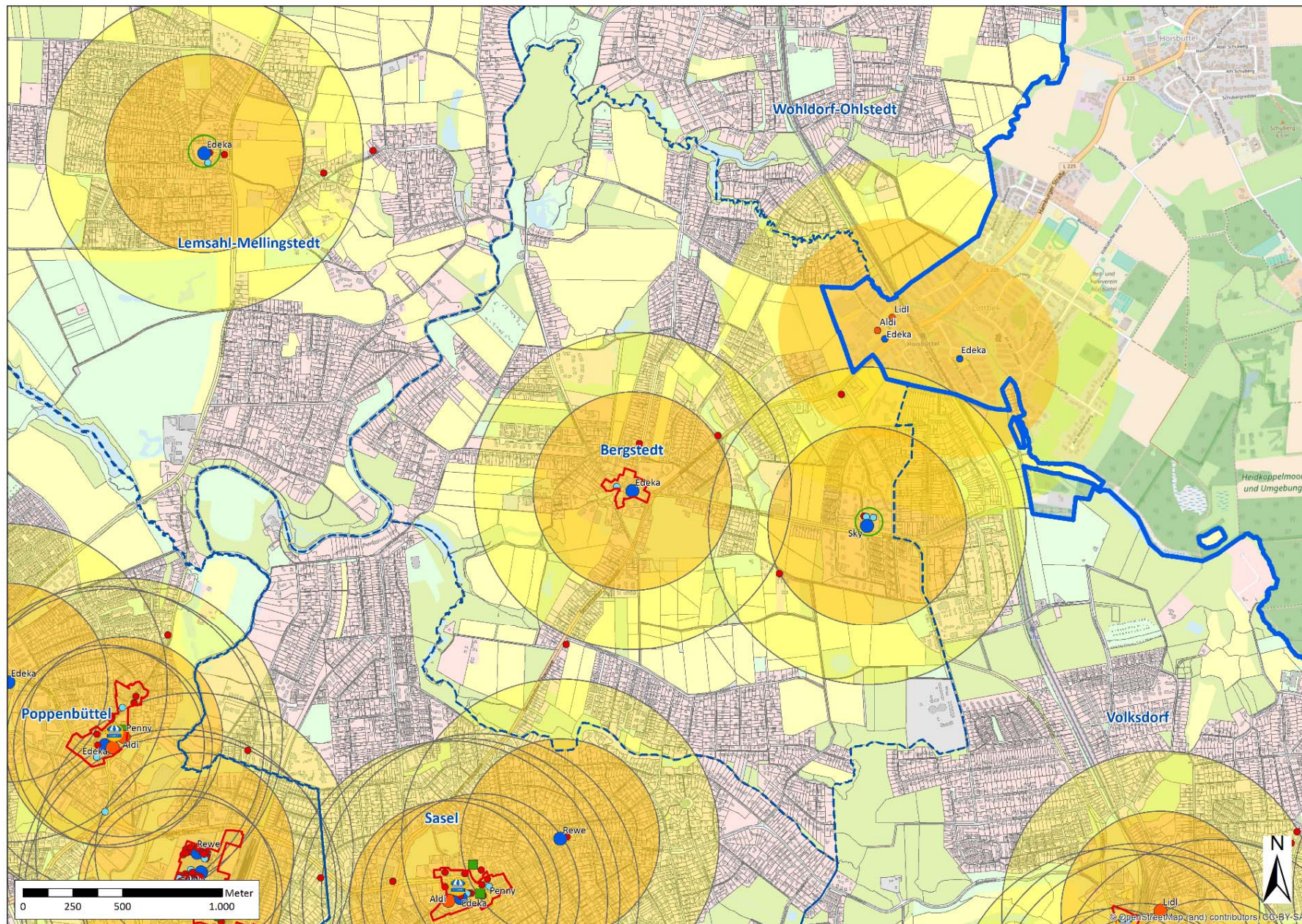
Mit ca. 1.515 Einwohnern pro km² gehört Bergstedt zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, was durch die dörfliche Struktur mit ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldgebieten bedingt wird. Teile des Stadtteils sind auch durch die Naturschutzgebiete Hainesch-Iland und Rodenbeker Quellental geprägt.

Die Nahversorgungsstruktur in Bergstedt ist überwiegend durch die beiden Supermärkte im historischen Ortskern von Bergstedt sowie im Walddörfer Rondell in der Siedlung Stüffleack gekennzeichnet. Der südliche Bereich des Stadtteils wird z. T. durch die Anbieter im Stadtteil Sasel versorgt, im Nordosten befinden sich in der Gemeinde Ammersbek unweit der Stadtgrenze mehrere Anbieter, darunter zwei Supermärkte und zwei Discounter. Im Ortskern von Bergstedt wurde zum Zeitpunkt der Erhebung ein Drogeriemarkt neu errichtet, durch den die Versorgungsfunktion des Ortskerns weiter gestärkt werden dürfte. Insbesondere der gegenüberliegende Edeka-Markt weist jedoch eine eher geringe Verkaufsflächengröße und unzeitgemäßes Flächenlayout auf.

Mit einer Ausstattung von ca. 220 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), wobei hier die Anbieter im benachbarten Ammersbek zu berücksichtigen sind, die für den Nordosten des Stadtteils eine Versorgungsfunktion übernehmen. Dies kommt auch bei der fußläufigen Erreichbarkeit zum Tragen, die mit 58 % vergleichsweise gering ausfällt. Insgesamt ca. 4.260 Einwohner sind rechnerisch fußläufig nicht versorgt und müssen einen längeren Weg zu einem Nahversorger in Kauf nehmen. Aufgrund der grenznahen Anbieter in Ammersbek relativiert sich die Abdeckung, sodass nur im Süden eine Versorgungslücke bleibt, die jedoch über die Anbieter in Sasel gedeckt werden kann.

Vor dem Hintergrund der bereits begonnenen Aufwertung des Ortskerns empfiehlt sich daher, diesen Bereich zu stärken und insbesondere die Lebensmittelversorgung langfristig zu sichern.

Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.2 Bramfeld

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁹	51.858
Einwohner pro km ²	5.139
Kaufkraftkennziffer ¹⁰	104,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	289,8 (129,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹¹	83 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	88	23.880	46	467	111
kurzfristiger Bedarf gesamt	92	25.380	49	497	111
mittelfristiger Bedarf	30	7.425	14	145	56
langfristiger Bedarf	59	18.895	37	370	48
Einzelhandel insgesamt	181	51.700	100	1.011	78

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 2 SM	1 SBW	-	1 SM	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	3 SM, 1 Disc	1 SM, 1 Disc	1 SM	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	3 SM, 7 Disc, 3 Drog	1 SM, 1 Disc, 2 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 2 Disc	3 Disc	-
unter 400 m ² VK	68	28	4	30	6	-
Wochenmärkte	1	1	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet an der Herthastraße statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	10.405	44
Nahversorgungslagen	1.975	8
Sonstige integrierte Lagen	6.780	28
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.720	20
Sonderstandorte	-	-

⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

¹⁰ Quelle: MB Research 2016

¹¹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Bramfeld im Westen des Bezirks Wandsbek grenzt an die Stadtteile Wellingsbüttel, Sasel, Farmsen-Berne, Wandsbek, Steilshoop sowie Ohlsdorf und Barmbek-Nord an. An der östlichen Stadtteilgrenze fließt die Osterbek, im Nordwesten schließt der Friedhof Ohlsdorf an.

Bramfeld gehört mit über 51.000 Einwohnern zu den einwohnerstärksten Stadtteilen in Hamburg und weist mit ca. 5.139 Einwohnern pro km² eine mittlere Bevölkerungsdichte auf.

Die Struktur des Stadtteils ist durch das Wachstum der Stadt Hamburg und die damit verbundene Überformung dörflicher Strukturen bestimmt und weist neben dem ursprünglichen Dorfkern, der inzwischen eine dichtere, urbane Gestalt angenommen hat, zahlreiche zusammenhängende Wohn- und Gewerbegebiete auf. So ist Bramfeld u. a. Standort der Zentrale des Otto-Versands. In den ausgedehnten Gewerbegebieten haben sich mittlerweile zahlreiche großflächige Fachmärkte und Lebensmittelmärkte angesiedelt.

Die Nahversorgungsstruktur in Bramfeld konzentriert sich entlang der Hauptverkehrsachse Bramfelder Chaussee (ehem. B 434) sowie rund um das Areal der Otto-Zentrale an der Haldesdorfer Straße. Die Siedlung Karlshöhe an der Grenze zu Farmsen-Berne verfügt über eigene Nahversorgungsstrukturen.

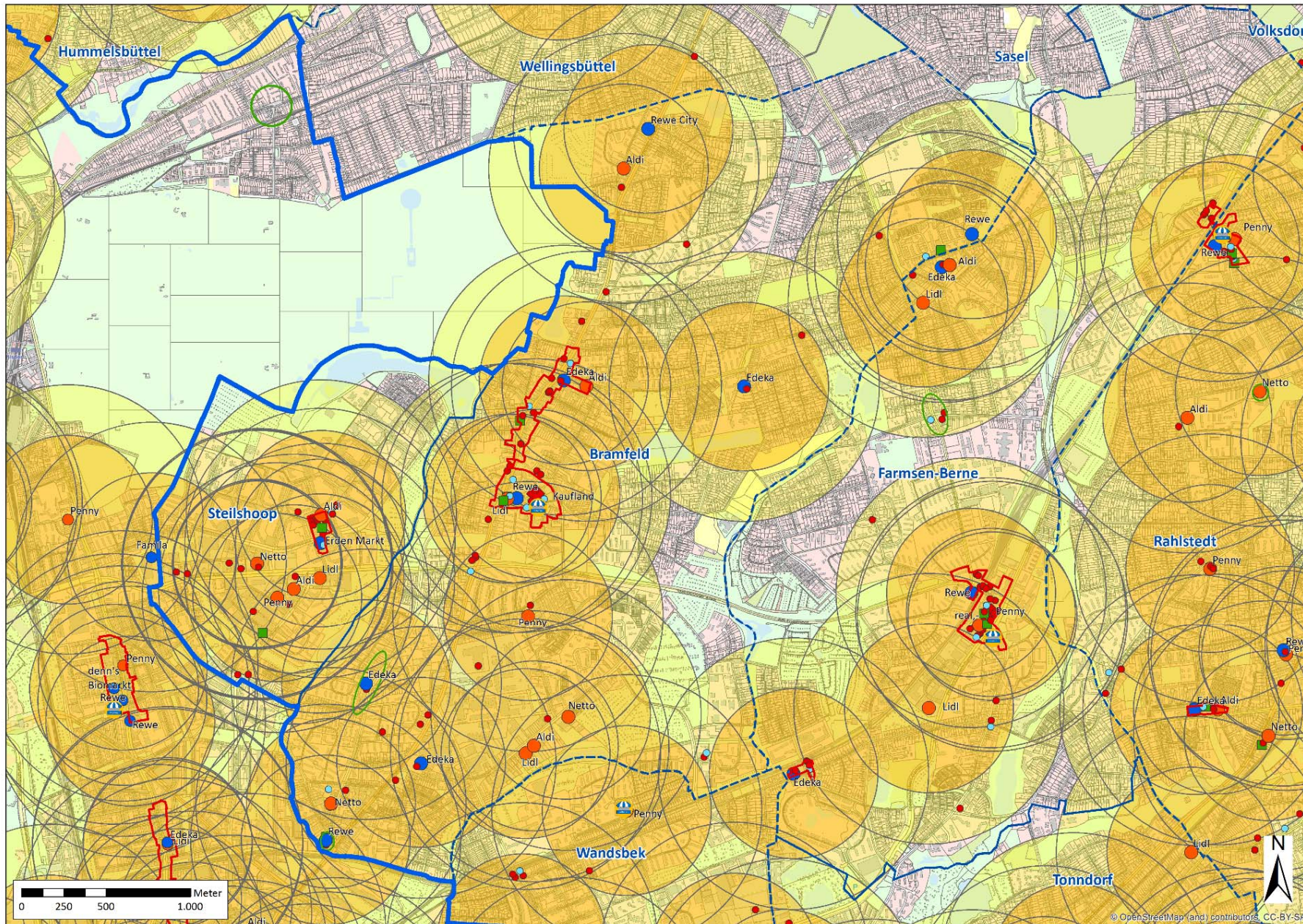
Der Aldi-Markt an der Bramfelder Chaussee / Bramfelder Drift weist derzeit eine nicht mehr zeitgemäße Flächengröße auf. Im ehemaligen Dorfkern ist derzeit eine Passage im Bau, durch die der historische Bramfelder Dorfplatz mit dem neuen Marktplatz an der Herthastraße verbunden werden soll. Hier ist u. a. auf das Kaufland SB-Warenhaus und die benachbarte Marktplatz-Galerie Bramfeld (u. a. Rewe, Rossmann) hinzuweisen. Im Südosten des Stadtteils (Haldesdorfer Straße / Barmwisch) wird die Nahversorgung v. a. über Discounter in Gewerbegebietslage gewährleistet.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 467 m² pro 1.000 Einwohner liegt Bramfeld etwa im Hamburger Durchschnitt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Die positive Zentralität von ca. 111 % weist auf leistungsfähige Anbieter hin, die auch Kaufkraft aus umliegenden Stadtteilen binden können.

Mit ca. 83 % wird heute bereits eine gute Abdeckung bei der fußläufigen Versorgung erreicht, wobei rechnerisch ca. 8.500 Einwohner nicht fußläufig versorgt sind. Der Großteil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb zu finden, weshalb lediglich etwas längere Wege zurückzulegen sind, um einen Nahversorgungsanbieter zu erreichen. Eine räumliche Versorgungslücke ergibt sich im Norden des Stadtteils, der an den Stadtteil Sasel angrenzt, der an dieser Stelle keine Versorgungsstrukturen aufweist.

Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht daher im Stadtteil Bramfeld nicht. Im Sinne der Nahversorgung ist zu empfehlen, die bestehenden Zentren weiter zu stärken.

Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bramfeld



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

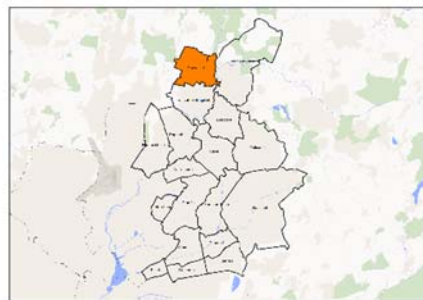
- Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.3 Duvenstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹²	6.247
Einwohner pro km ²	915
Kaufkraftkennziffer ¹³	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	42,8 (19,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁴	57 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	22	4.265	37	683	125
kurzfristiger Bedarf gesamt	22	4.265	37	683	123
mittelfristiger Bedarf	8	460	4	74	31
langfristiger Bedarf	9	6.655	58	1.065	161
Einzelhandel insgesamt	39	11.380	100	1.821	121

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 1 Disc	1 SM, 1 Disc	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 1 Drog	1 Disc, 1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	17	17	-	-	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet am Duvenstedter Damm statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.265	100
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	-	-
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

¹² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

¹³ Quelle: MB Research 2016

¹⁴ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Duvenstedt liegt im Norden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wohldorf-Ohlstedt und Lemsahl-Mellingstedt sowie Norderstedt und Tangstedt in Schleswig-Holstein an. Duvenstedt gehört zu den Walddörfern und bildet mit Wohldorf-Ohlstedt gemeinsam den nördlichsten Teil der Stadt Hamburg. Im weiteren Umfeld umgeben die Naturschutzgebiete Wittmoor, Rodenbeker Quellental und Wohldorfer Wald den Stadtteil ringsum.

Mit einer Einwohnerdichte von 915 Einwohnern pro km² wird eine sehr geringe Dichte erreicht, was durch die dörfliche Struktur und die weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen bedingt ist.

Der Ortskern von Duvenstedt befindet sich im Norden des Siedlungsgebietes entlang der Straße Duvenstedter Damm. Nördlich und v. a. südlich des Ortskerns schließen Ein- und Mehrfamilienhausgebiete in offener Bauweise an. Im Südwesten ist an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein ein weiteres Wohngebiet vorhanden, das vom eigentlichen Siedlungskörper abgesetzt ist.

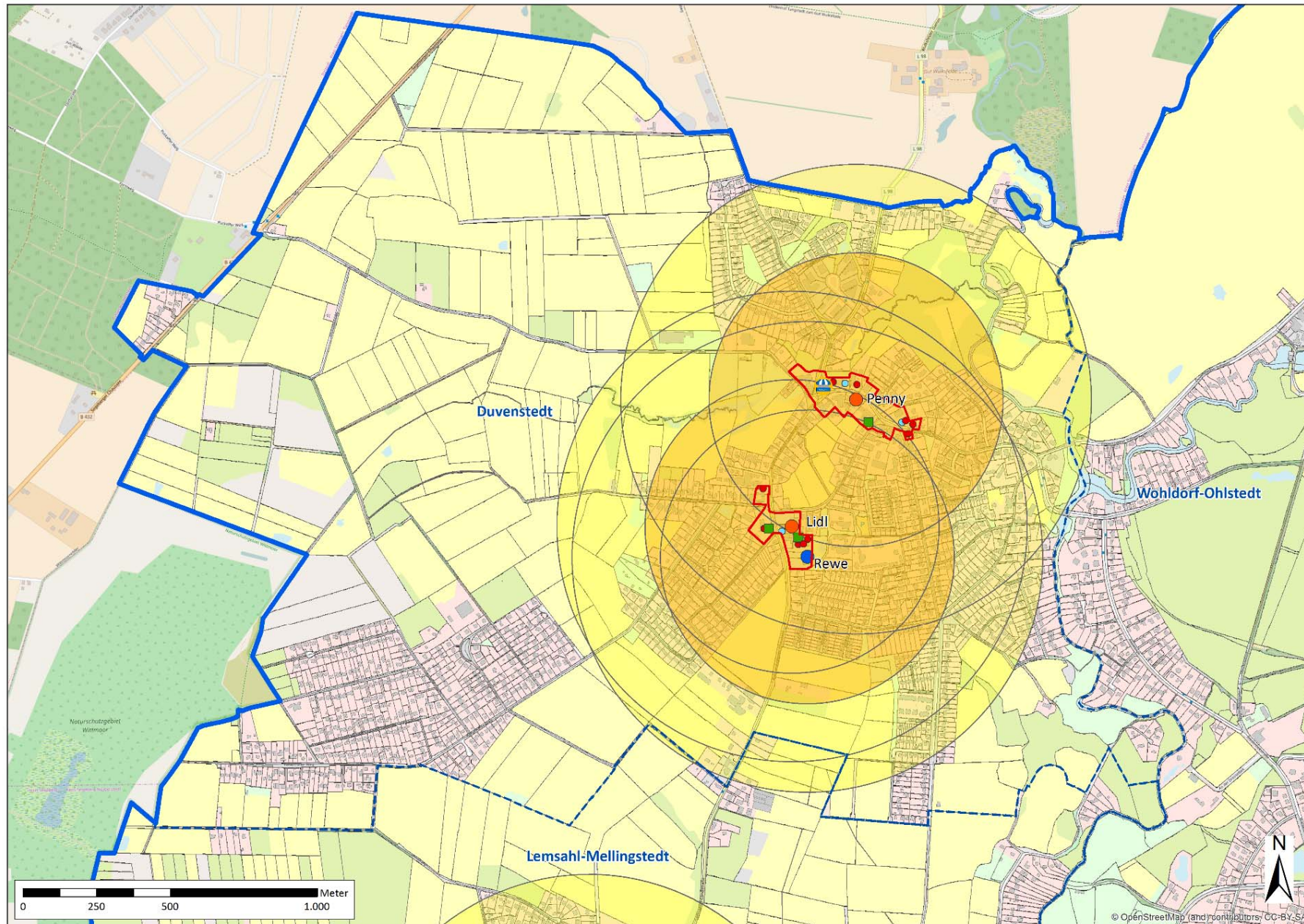
Die Nahversorgungsstruktur in Duvenstedt ist durch die Anbieter im Ortskern sowie an der Poppenbütteler Chaussee gekennzeichnet, die eine flächendeckende Versorgung des Siedlungsgebietes sicherstellen. Der abgesetzte Bereich um den Kakenhaner Weg im Südwesten verfügt nicht über eigene Nahversorgungsstrukturen.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 683 m² pro 1.000 Einwohnern wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was sich auch in einer positiven Zentralität von 125 % widerspiegelt. Mit einem attraktiven, lebendigen Ortskern und gut erreichbaren Märkten an der Poppenbütteler Chaussee stellt Duvenstedt eine bevorzugte Einkaufsdestination für die Walddörfer dar.

Bei der Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung zeigt sich die Konzentration auf den Kernbereich; insgesamt 2.656 Einwohner sind fußläufig nicht versorgt. Dies betrifft v. a. den abgesetzten Siedlungsbereich im Südwesten, der überwiegende Teil der Einwohner im Hauptort ist innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorger wohnhaft.

Eine eigenständige Nahversorgung im Bereich des Kakenhaner Wegs im Südwesten des Stadtteils wäre aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll, wird aufgrund der geringen Einwohnerzahl, der geschlossenen Struktur des Wohngebietes sowie der bestehenden Konzentration auf den Duvenstedter Ortskern allerdings kaum umzusetzen sein. Somit ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Duvenstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- 🛒 Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

▭ Stadtteilgrenze

▭ Bezirksgrenze

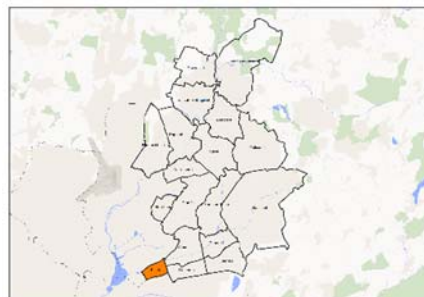
▭ Zentraler Versorgungsbereich

○ Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

2.4 Eilbek

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹⁵	21.505
Einwohner pro km ²	12.459
Kaufkraftkennziffer ¹⁶	104,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	119,8 (53,5)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ¹⁷	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	46	7.880	60	370	81
kurzfristiger Bedarf gesamt	49	8.105	61	381	80
mittelfristiger Bedarf	21	1.645	12	77	27
langfristiger Bedarf	50	3.450	26	162	36
Einzelhandel insgesamt	120	13.200	100	620	55

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SM	-	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM; 1 Disc	-	1 SM	1 SM	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc	-	-	1 Disc	-	-
unter 400 m ² VK	41	-	3	35	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	1.470	19
Sonstige integrierte Lagen	5.330	68
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.080	14
Sonderstandorte	-	-

¹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

¹⁶ Quelle: MB Research 2016

¹⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Eilbek liegt im Südwesten des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Wandsbek, Marienthal, sowie Hamm, Hohenfelde, Uhlenhorst und Barmbek-Süd an.

Mit ca. 12.459 Einwohnern pro km² gehört Eilbek zu den sehr dicht besiedelten Stadtteilen, zudem weist der Stadtteil eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht für Eilbek nur ein begrenztes Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten.

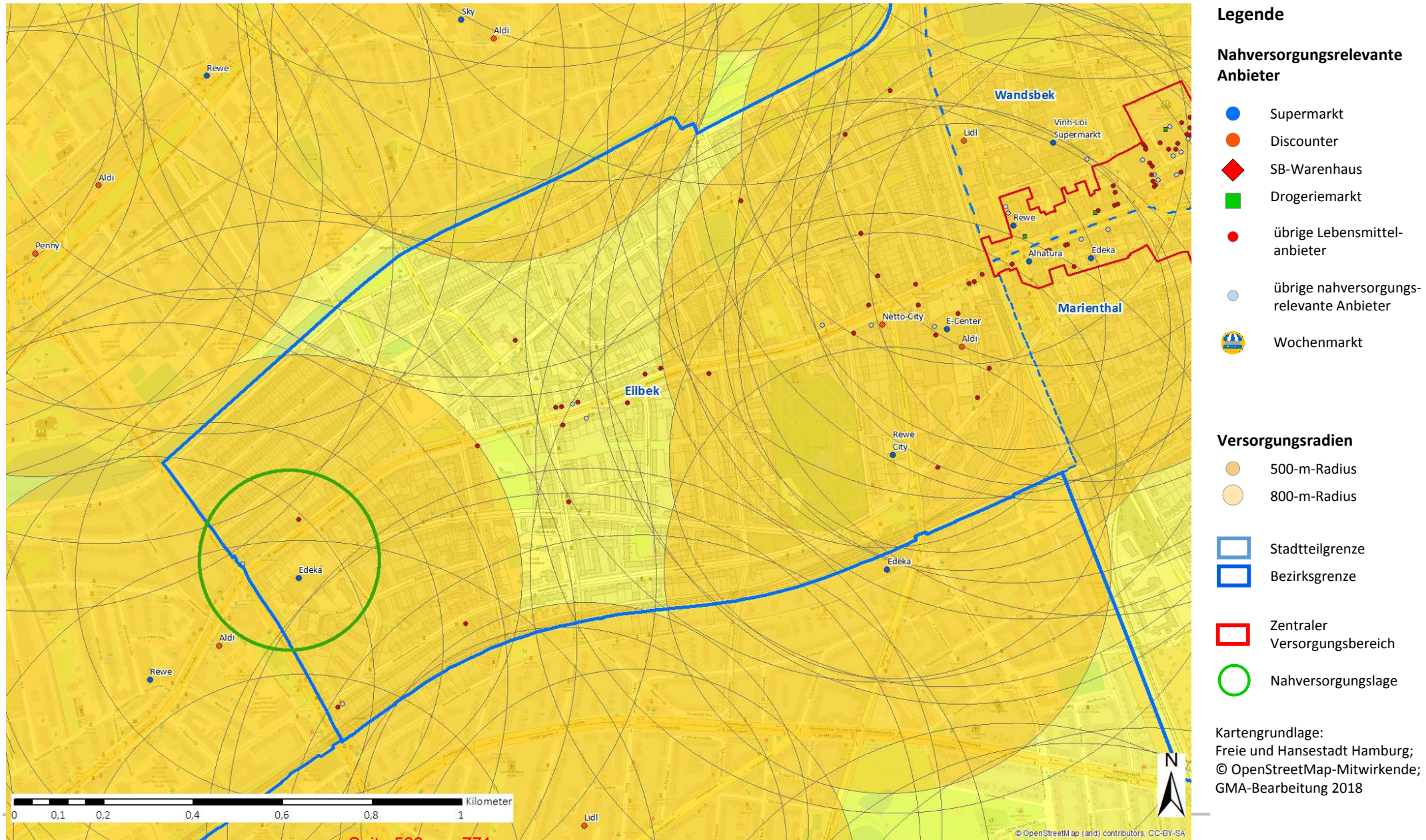
Der Stadtteil befindet sich südlich der Wandse, die unter dem Namen Eilbek / Eilbekkanal bei Hohenfelde in die Außenalster mündet. Städtebaulich zeichnet sich Eilbek im Bereich der Wandsbeker Chaussee überwiegend durch dichte, mehrgeschossige Nachkriegsbebauung der 50er und 60er Jahre aus (überwiegend Zeilenbauweise), im sog. Auenviertel sind kleinteiligere Strukturen erhalten geblieben. Neben Grünflächen (Jacobipark) weist Eilbek an der Grenze zu Wandsbek zwischen dem Hammer Steindamm und der Hammer Straße auch gewerbliche Strukturen auf.

Die Nahversorgungsstruktur in Eilbek ist durch eine Konzentration von Angeboten an den östlichen und westlichen Randlagen geprägt, wobei im Osten mehrere Anbieter in Gewerbegebietslage zu finden sind, während im Westen ein Edeka Supermarkt im Wohngebiet vorhanden ist. Im Osten geht der Geschäftsbesatz bereits in den des Zentrums Wandsbek über. Entlang der Wandsbeker Chaussee, die den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchquert, ist überwiegend kleinteiliger, aber durchgehender Handelsbesatz vorhanden, der innerhalb einer diffusen Angebotsstruktur aus zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistung / Gastronomie auch Nahversorgungsangebote beinhaltet.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 370 m² pro 1.000 Einwohner wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² pro 1.000 Einwohner), wobei zu berücksichtigen ist, dass sich sowohl in Hohenfelde als auch in Wandsbek weitere Lebensmittelanbieter direkt an der Stadtteilgrenze befinden.

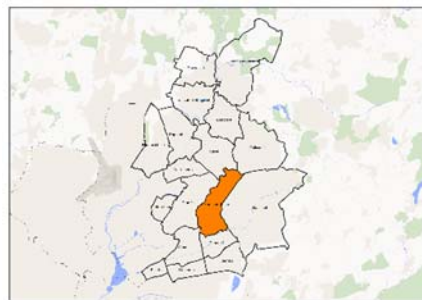
Bei der fußläufigen Versorgung wird ein guter Wert von 84 % erreicht, was bedeutet, dass rechnerisch rd. 3.300 Einwohner fußläufig nicht versorgt sind. Diese befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um die Nahversorgungsanbieter, außerdem ist v. a. entlang der Wandsbeker Chaussee eine Versorgung durch zahlreiche kleinteilige Anbieter gewährleistet. Konkreter Handlungsbedarf ist daher nicht erkennbar.

Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eilbek



2.5 Farmsen-Berne

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ¹⁸	34.634
Einwohner pro km ²	4.195
Kaufkraftkennziffer ¹⁹	105,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	195,3 (87,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁰	62 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	65	14.530	54	425	110
kurzfristiger Bedarf gesamt	64	15.840	59	464	111
mittelfristiger Bedarf	24	7.270	27	213	75
langfristiger Bedarf	29	3.730	14	109	26
Einzelhandel insgesamt	117	26.840	100	786	73

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 1 SM	1 SBW	-	1 SM	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM, 3 Disc	2 SM	-	2 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 Disc, 2 Drog	1 Disc, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	55	37	6	12	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet am Berner Heerweg statt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	9.410	65
Nahversorgungslagen	405	3
Sonstige integrierte Lagen	3.745	26
Sonstige nicht integrierte Lagen	970	7
Sonderstandorte	-	-

¹⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

¹⁹ Quelle: MB Research 2016

²⁰ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Farmsen-Berne ist zentral im Bezirk Wandsbek gelegen und grenzt an die Stadtteile Sasel, Volksdorf, Rahlstedt, Tonndorf, Wandsbek und Bramfeld.

Mit ca. 4.195 Einwohnern pro km² gehört Farmsen-Berne zu den mitteldicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Bevölkerungsdichte in Richtung Norden (Berne) deutlich abnimmt.

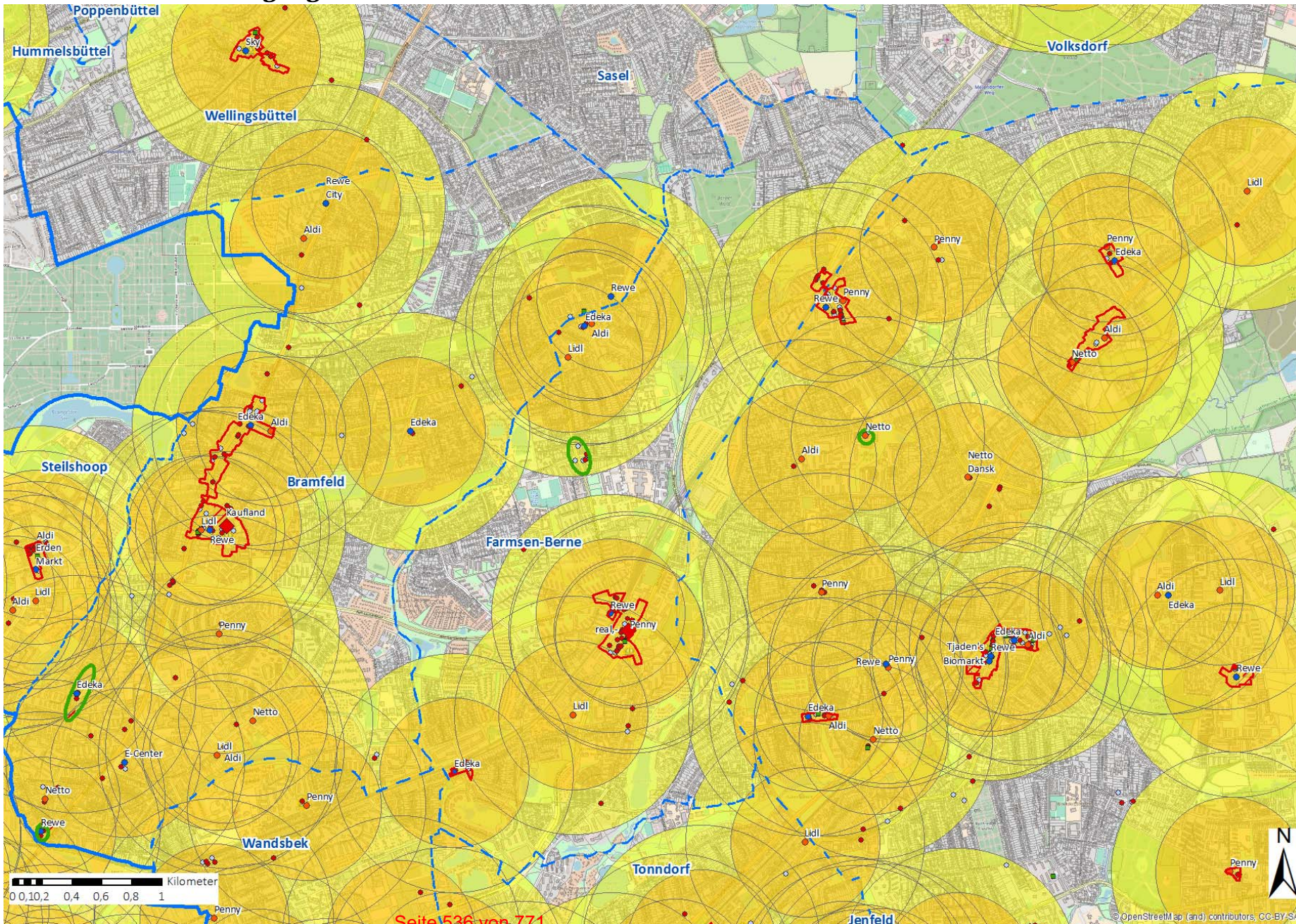
Farmsen-Berne stellt einen zentralen Wohnungsbauschwerpunkt in Wandsbek dar, größere Wohnungsbauprojekte sind u. a. an der August-Krogmann-Straße oder am Luisenhof zu finden. Insgesamt sieht das bezirkliche Wohnungsbauprogramm ein Potenzial für ca. 728 zusätzliche Wohneinheiten.

Der Stadtteil gliedert sich in die beiden Ortsteile Farmsen (im Süden) und Berne (im Norden) und wird von der Berner Au durchflossen, die bei Tonndorf in die Wandse mündet. Neben ausgedehnten Einfamilienhausgebieten ist Farmsen-Berne durch größere, zusammenhängende Wohngebiete unterschiedlicher Epochen geprägt, darunter Gartenstadtsiedlungen, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung, die sich auf größere Quartiere erstrecken (z. B. Trabrennbahn Farmsen).

Die Nahversorgungsstruktur ist vorwiegend durch eine Konzentration der Angebote an den Schnellbahnhaltepunkten (Linie U1) geprägt, diese befinden sich an der Trabrennbahn Farmsen, dem Einkaufstreffpunkt Farmsen sowie im Ortskern Berne, der sich heute größtenteils im Stadtteil Rahlstedt befindet. Weitere Angebote sind am Pezolddamm sowie am Friedrich-Ebert-Damm vorhanden.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 425 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner) wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Ortskern von Berne überwiegend im Stadtteil Rahlstedt befindet, während im Süden von Farmsen-Berne der Einkaufstreffpunkt Farmsen (u. a. real SB-Warenhaus) ein sehr ausgeprägtes Angebot aufweist. Insbesondere im Norden verlagert sich die Nahversorgungsfunktion in den Ortskern, was für die Walddorfer typisch ist. Die ausgedehnten Wohngebiete in Farmsen weisen keine großflächigen Nahversorgungsangebote auf. Dies schlägt sich insgesamt in einer Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung von nur ca. 62 % nieder, wobei ca. 13.100 Einwohner fußläufig nicht versorgt sind. Räumliche Nahversorgungslücken sind somit in den Wohngebieten nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen (u. a. Tegelweg) und in der Gartenstadt Berne festzustellen. Insbesondere die nördliche Angebotslücke sollte gemeinsam mit der Versorgungsstruktur im Stadtteil Sasel betrachtet werden.

Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Farmsen-Berne



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Stadtteilgrenze

Bezirksgrenze

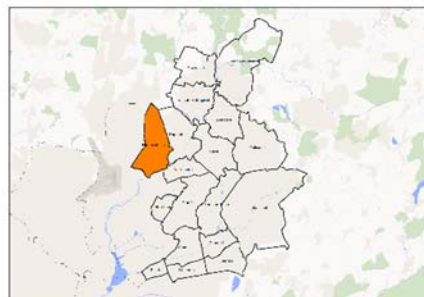
Zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.6 Hummelsbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²¹	17.655
Einwohner pro km ²	1.927
Kaufkraftkennziffer ²²	117,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	110,8 (49,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²³	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	31	6.045	18	347	65
kurzfristiger Bedarf gesamt	29	5.975	18	343	64
mittelfristiger Bedarf	5	725	2	42	15
langfristiger Bedarf	11	27.250	80	1.563	217
Einzelhandel insgesamt	45	33.950	100	1.947	111

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM; 1 Disc, 1 Drog	1 SM; 1 Disc	-	1 Disc, 1 Drog	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc	2 Disc	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	25	17	-	5	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt wird auf dem Norbert-Schmid-Platz abgehalten.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.900	65
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.825	30
Sonstige nicht integrierte Lagen	320	5
Sonderstandorte	-	-

²¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

²² Quelle: MB Research 2016

²³ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Hummelsbüttel befindet sich im Westen des Bezirks Wandsbek. Er grenzt an Poppenbüttel und Wellingsbüttel im Bezirk Wandsbek, an Ohlsdorf, Fuhlsbüttel und Langenhorn in Hamburg-Nord und an die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt an.

Mit ca. 1.927 Einwohnern pro km² gehört Hummelsbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass etwa die Hälfte des Stadtteils durch landwirtschaftliche Flächen und Naturschutzgebiete in Beschlag genommen werden. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft stabil, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenziale für ca. 356 zusätzliche Wohneinheiten, den größten Teil davon im Bereich Rehagen.

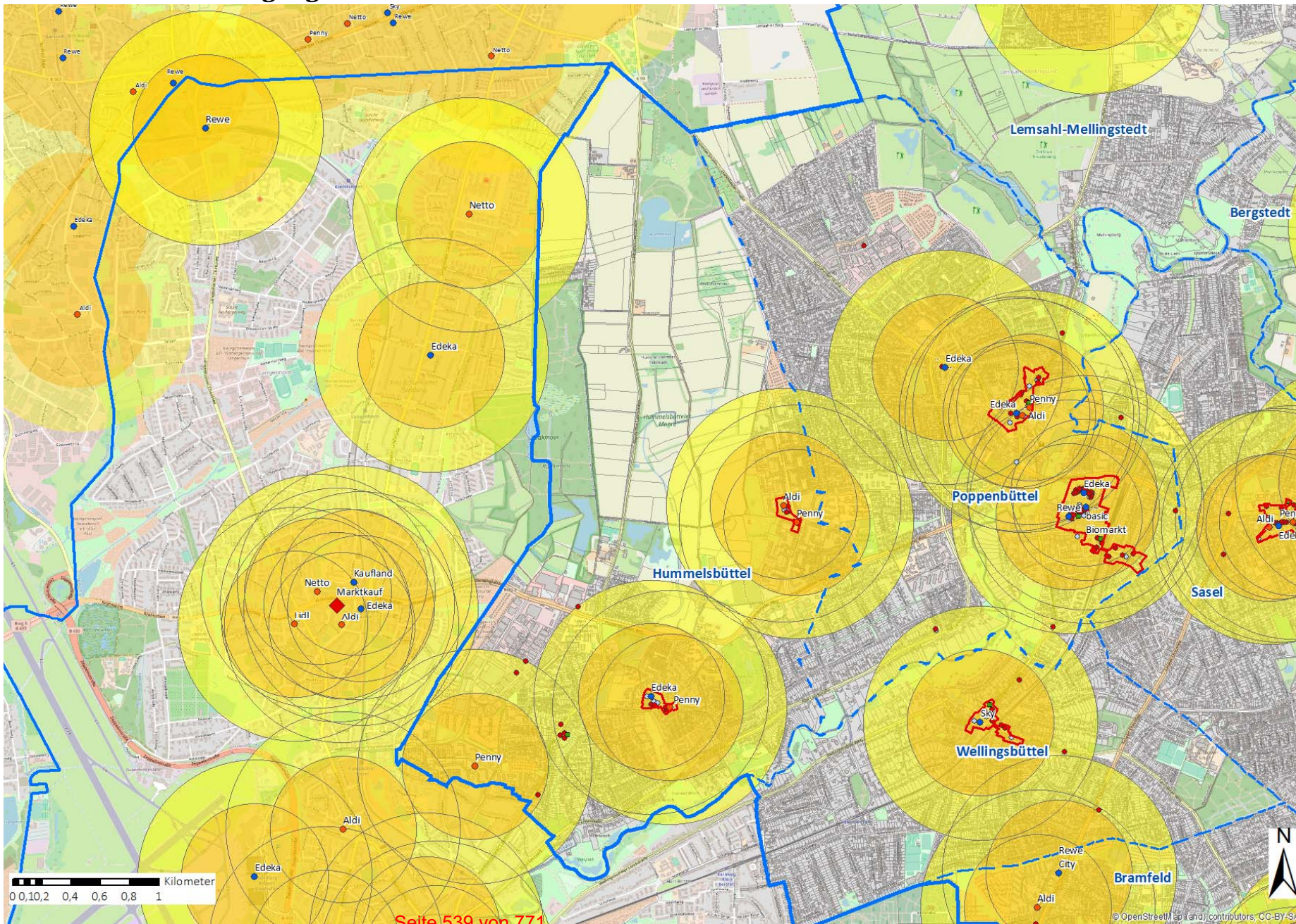
Der Stadtteil nördlich der Alster weist neben größeren, zusammenhängenden Einfamilienhausgebieten auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhausgebiete auf, darunter u. a. die Großwohnsiedlungen Lentersweg und Tegelsbarg an der Grenze zu Fuhlsbüttel bzw. Poppenbüttel sowie mehrere zusammenhängende Gewerbegebiete. Der Norden des Stadtteils ist durch Naturschutzgebiete und verstärkt durch Landwirtschaft geprägt. Im Osten geht das Siedlungsgebiet nahtlos in den Stadtteil Poppenbüttel über.

Die Nahversorgungsstruktur in Hummelsbüttel basiert auf den Versorgungsstrukturen der einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen. Hier sind insbesondere drei Standorte zu nennen, die Siedlungen Lentersweg, Tegelsbarg sowie das Nahversorgungszentrum im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses im Bereich des ursprünglichen Ortskerns am Hummelsbütteler Weg.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 347 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Hier ist jedoch die räumliche Nähe zu den Einkaufszentren am Langenhorner Markt sowie zum Alstertal-Einkaufszentrum zu nennen, deren Einzugsgebiete auch auf den Stadtteil Hummelsbüttel ausstrahlen. Bei der fußläufigen Nahversorgung wird eine gute Abdeckung von 84 % erreicht, d. h. ca. 2.850 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Etwa die Hälfte der unversorgten Einwohner befinden sich jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb, sodass sich die Unterversorgung teilweise relativiert.

Hummelsbüttel verfügt nicht über ein historisch gewachsenes Zentrum mit Versorgungsfunktion, diese wird inzwischen durch das Nahversorgungszentrum am Hummelsbütteler Weg übernommen. Aufgrund der geringen Einwohnerdichte empfiehlt es sich, dieses Zentrum zu stärken und weiter auszubauen, gleiches gilt für das Zentrum im dichter besiedelten Tegelsbarg.

Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hummelsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

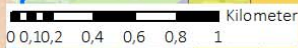
Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

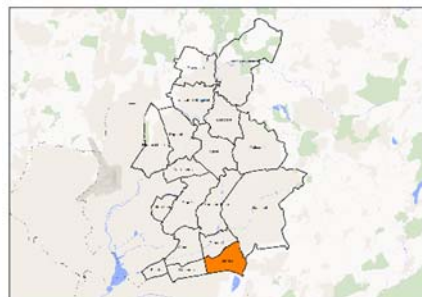
- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018



2.7 Jenfeld

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁴	25.622
Einwohner pro km ²	5.099
Kaufkraftkennziffer ²⁵	104,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	141,6 (63,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁶	89 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	43	10.765	68	429	90
kurzfristiger Bedarf	44	10.790	68	430	88
mittelfristiger Bedarf	13	2.695	17	107	37
langfristiger Bedarf	17	2.430	15	97	17
Einzelhandel insgesamt	74	15.915	100	634	53

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	3 SM, 4 Disc	3 SM, 2 Disc	-	2 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc, 1 Drog	1 Disc, 2 Drog	1 Disc	-	-	-
unter 400 m ² VK	32	23	1	8	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt wird auf dem Platz Bei den Höfen abgehalten

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	7.695	71
Nahversorgungslagen	795	7
Sonstige integrierte Lagen	2.275	21
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

²⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

²⁵ Quelle: MB Research 2016

²⁶ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Jenfeld liegt im Süden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Wandsbeker Stadtteile Marienthal und Tonndorf, den Stadtteil Billstedt im Bezirk Hamburg-Mitte und die schleswig-holsteinische Gemeinde Barsbüttel an.

Jenfeld gehört mit ca. 5.099 Einwohnern pro km² zu den mitteldicht besiedelten Stadtteilen, wobei der Ostteil des Stadtteils deutlich dichter besiedelt ist als der Westteil.

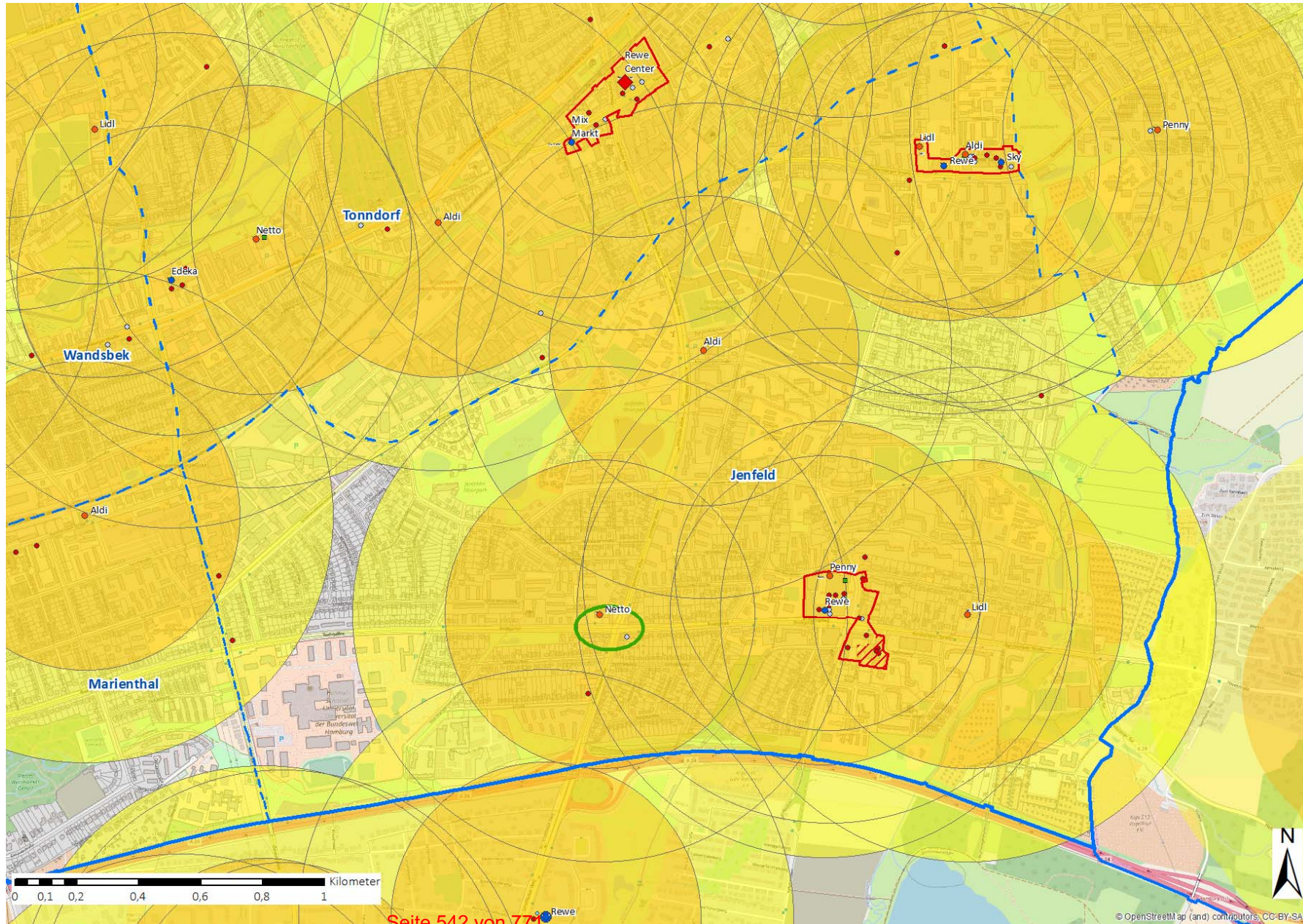
Der westliche Teil des Stadtteils ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausgebiete und tlw. durch Geschosswohnungsbau geprägt, während der Osten Jenfelds verstärkt zum Bau von Großwohnsiedlungen in Anspruch genommen worden ist. Im Westen ist auf das Areal der Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr hinzuweisen. Im Norden des Stadtteils entsteht das Neubaugebiet Jenfelder Au auf dem Gelände der ehem. Lettow-Vorbeck-Kaserne, das mit über 1.100 Wohneinheiten größte Wohnungsbauvorhaben im Bezirk Wandsbek.

Die Nahversorgungsstruktur wird v. a. durch Anbieter im Bereich der Rodigallee geprägt, hier ist am Öjendorfer Damm das Einkaufscenter Jenfeld ansässig. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich am Berliner Platz im Kreuzungsbereich Charlottenburger Straße / Schöneberger Straße mit dem EKZ Berliner Platz. Dieses Zentrum dient auch der Versorgung der Einwohner des nahe gelegenen Neubaugebietes Jenfelder Au.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Ausstattung von ca. 429 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Insgesamt wird mit 89 % ein guter Wert bei der Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung erreicht, ca. 2.700 Einwohner sind nicht fußläufig versorgt. Der größte Teil dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter zu finden, sodass die räumlichen Nahversorgungslücken auf die Einfamilienhausgebiete an der Stadtteilgrenze zu Marienthal begrenzt bleiben.

Aufgrund der guten ÖPNV-Situation und generellen Verkehrsanbindung entlang der Rodigallee ist insgesamt eine qualifizierte Nahversorgung gewährleistet. Im Norden ist die Modernisierung des etwas in die Jahre gekommenen EKZ Berliner Platz bereits in Planung, dieses soll um darüber liegende Wohnbebauung ergänzt werden.

Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Jenfeld



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 1 Kilometer

2.8 Lemsahl-Mellingstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ²⁷	6.917
Einwohner pro km ²	872
Kaufkraftkennziffer ²⁸	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	45,4 (20,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ²⁹	41 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	6	965	100	146	27
kurzfristiger Bedarf gesamt	6	965	100	146	27
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	6	965	100	146	12

- kein Angebot vorhanden

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM	-	1 SM	-	-	-
unter 400 m ² VK	5	-	2	3	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	-	-
Nahversorgungslagen	785	81
Sonstige integrierte Lagen	180	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

²⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

²⁸ Quelle: MB Research 2016

²⁹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt liegt im Norden des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Sasel, Poppenbüttel sowie die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt an.

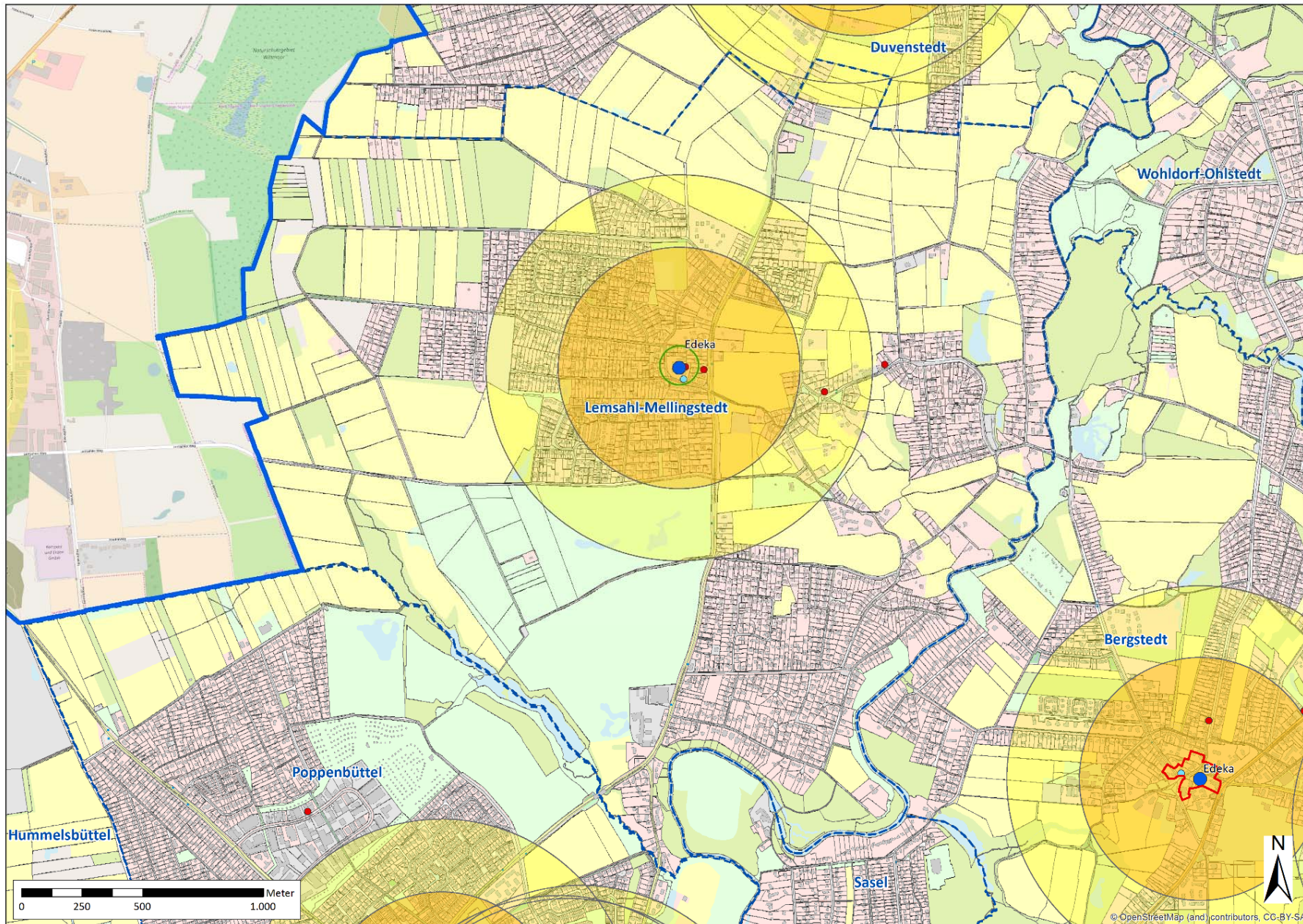
Mit ca. 872 Einwohnern pro km² liegt eine sehr geringe Einwohnerdichte vor, was für die Walddörfer typisch ist. Der Stadtteil weist eine stabile Einwohnerentwicklung auf, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht in Lemsahl-Mellingstedt Potenzial für weitere ca. 121 Wohneinheiten, insbesondere im Bereich Spechtort.

In Lemsahl-Mellingstedt ist die dörfliche Struktur mit zwei größeren Siedlungskernen, die frei im Raum liegen, noch gut erkennbar. Der Stadtteil, der im Süden und Osten an die Alster grenzt, ist insbesondere durch Wohngebiete, Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Fast ein Viertel der Flächen entfällt auf den Golfplatz im Südwesten des Stadtteils. Im südöstlichen Siedlungsteil ist freistehende Einfamilienhausbebauung ortsbildprägend, im nordwestlichen Siedlungsteil sind zudem auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den nordwestlichen Siedlungsbereich, hier ist eine Nahversorgungslage mit einem Supermarkt sowie weiteren kleinteiligen Anbietern vorhanden. Versorgungsschwerpunkt für die Walddörfer ist v. a. Duvenstedt, aber auch Poppenbüttel übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner von Lemsahl-Mellingstedt. Dies macht sich auch in einer unterdurchschnittlichen Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich von ca. 146 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) und einer fußläufigen Abdeckung von 41 % bemerkbar. Mit ca. 3.890 Einwohnern ist der Großteil der Bevölkerung nicht fußläufig versorgt und muss längere Anfahrtswege in Kauf nehmen.

Aus Sicht der Nahversorgung ist es sinnvoll, die bestehende Nahversorgungslage zu erhalten und zu stärken. Aufgrund der insgesamt geringen Einwohnerzahl im südöstlichen Siedlungsgebiet wird dort eine eigenständige Nahversorgungsstruktur eher schwer zu realisieren sein.

Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Stadtteilgrenze

Bezirksgrenze

Zentraler Versorgungsbereich

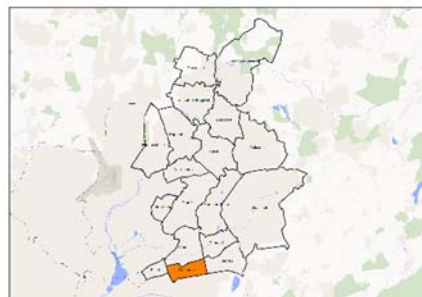
Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.9 Marienthal

Einwohner und Kaufkraft

Einwohner im Stadtteil ³⁰	13.417
Einwohner pro km ²	4.125
Kaufkraftkennziffer ³¹	112,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	79,3 (35,4)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³²	56 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	24	3.975	71	304	81
kurzfristiger Bedarf gesamt	25	4.030	72	308	80
mittelfristiger Bedarf	4	300	5	23	10
langfristiger Bedarf	15	1.280	23	98	14
Einzelhandel insgesamt	44	5.610	100	429	43

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM; 1 Disc	1 SM	-	-	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Drog	1 SM	-	1 Drog	-	-
unter 400 m ² VK	20	10	-	7	3	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.175	55
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	640	16
Sonstige nicht integrierte Lagen	1.160	29
Sonderstandorte	-	-

³⁰ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

³¹ Quelle: MB Research 2016

³² Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Marienthal im Süden des Bezirks Wandsbek grenzt an die Wandsbeker Stadtteile Eilbek, Wandsbek und Jenfeld sowie die Stadtteile Horn und Hamm des Bezirks Hamburg-Mitte. Marienthal ist teilweise der Inneren Stadt zuzuordnen.

Mit ca. 4.125 Einwohnern pro km² gehört Marienthal zu den Stadtteilen mit mittlerer Bevölkerungsdichte, wobei die Bevölkerung von 2008 – 2015 um ca. 10 % angestiegen ist, was v. a. auf die Wohnungsbauentwicklung am Husarendenkmal / Husarenhof zurückzuführen ist.

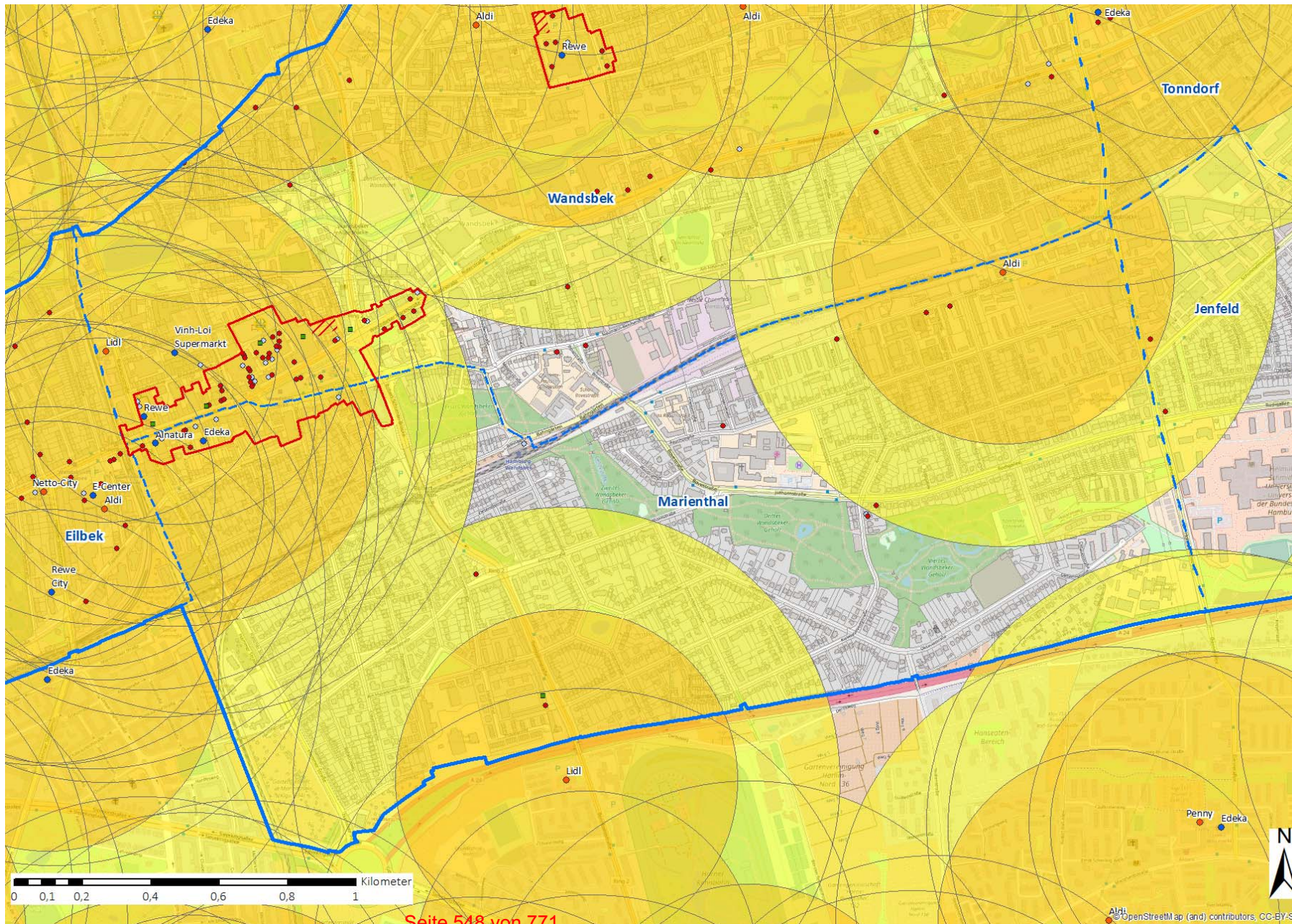
Der Stadtteil ist aufgrund der Entstehung als Villen-Vorort für Wandsbek überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, wobei die Parzellierung und die Fluchtlinien der historischen Planung noch erkennbar sind. Insbesondere im Bereich Husarenhof sowie im Nordosten des Stadtteils ist auch verstärkt Geschosswohnungsbau vorhanden. Mit dem Wandsbeker Gehölz verfügt Marienthal über ein zentral gelegenes Naherholungsgebiet. An der südlichen Stadtteilgrenze stellt die BAB 24 die Begrenzung zum Stadtteil Horn dar.

Marienthal selbst weist nur rudimentäre Nahversorgungsstrukturen auf. Die Supermärkte im Stadtteil sind Teil des Zentrums Wandsbek, das den wichtigsten Versorgungsstandort für Marienthal darstellt. Im Nordosten des Stadtteils ist ein einzelner Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebietslage vorhanden, auch die Anbieter im Stadtteil Horn sind gut erreichbar. Im Zuge der Neubebauung des Husarenhofes ist als Ergänzung ein Drogeriemarkt realisiert worden. Insgesamt sind die Nahversorgungsstrukturen auf die Randbereiche des Stadtteils konzentriert.

Mit ca. 304 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Auch weist der Anteil der fußläufigen Nahversorgung von ca. 56 % auf räumliche Versorgungslücken im Stadtteil hin. Insgesamt sind ca. 5.780 Einwohner fußläufig nicht versorgt, wobei etwa die Hälfte dieser Einwohner innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb verortet sind. Rund um das Wandsbeker Gehölz ist dennoch eine räumliche Versorgungslücke festzustellen.

Eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen wäre entlang der Jüthornstraße oder der Rodigallee (Ecke Holstenhofweg) denkbar, vorbehaltlich der Flächenverfügbarkeit. Sofern an der Kielmannseggstraße geeignete Flächen zur Verfügung stünden, könnte der bislang als D-Zentrum ausgewiesene Bereich, der neben einer Apotheke und einer Ladenzeile keine Nahversorgungsangebote enthält, zu einem Nahversorgungszentrum ausgebaut werden.

Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Marienthal



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.10 Poppenbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³³	22.847
Einwohner pro km ²	2.814
Kaufkraftkennziffer ³⁴	121,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	148,5 (66,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁵	57 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	85	14.135	20	623	140
kurzfristiger Bedarf gesamt	89	14.375	20	634	137
mittelfristiger Bedarf	138	43.075	60	1.900	775
langfristiger Bedarf	74	13.990	20	617	174
Einzelhandel insgesamt	301	71.440	100	3.151	263

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM; 1 Disc	1 SM, Drog	-	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 2 Disc, 2 Drog	2 SM, 2 Disc, 2 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	75	66	-	8	1	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet am Moorhof statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	12.815	91
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	1.255	9
Sonstige nicht integrierte Lagen	65	< 1
Sonderstandorte	-	-

³³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

³⁴ Quelle: MB Research 2016

³⁵ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Poppenbüttel im Nordwesten des Bezirks Wandsbek grenzt an die Stadtteile Lemsahl-Mellingstedt, Sasel, Wellingsbüttel und Hummelsbüttel sowie die schleswig-holsteinische Stadt Norderstedt.

Mit ca. 2.814 Einwohnern pro km² gehört Poppenbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen. Dies ist neben der überwiegend lockeren Einfamilienhausbebauung auch auf den Flusslauf der Alster zurückzuführen, die den Stadtteil in einem breiten Grüngürtel durchquert.

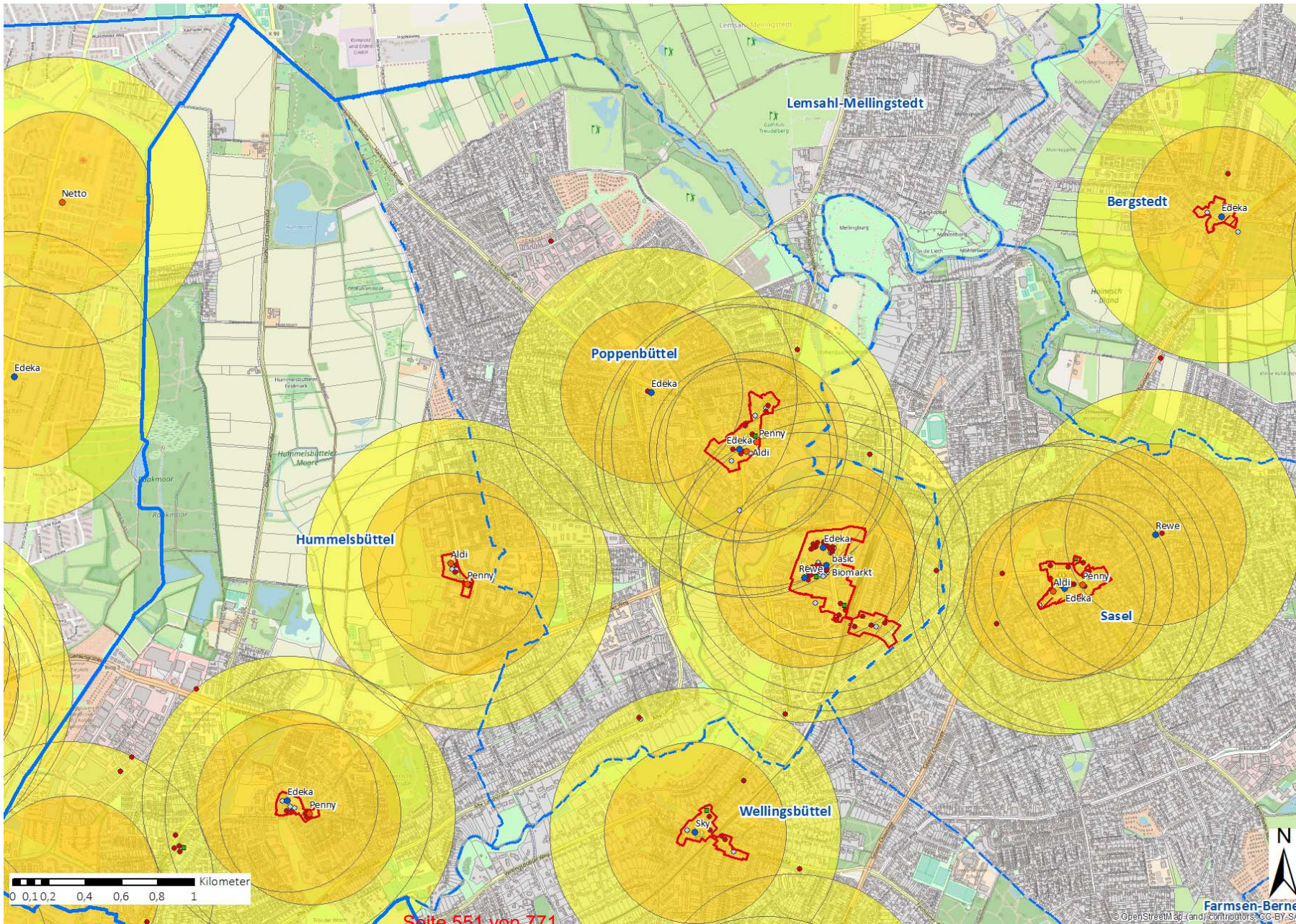
Durch die Alster wird Poppenbüttel in zwei Siedlungsbereiche geteilt, die nur über die Hauptverkehrsstraße Saseler Damm verbunden sind. Der größere, westliche Teil beinhaltet den Ortskern mit dem Poppenbütteler Markt und weist mehrere einheitlich geplante Wohngebiete auf. Westlich der Ulzburger Straße ist kleinteiliger Einfamilienhausbestand in offener Bauweise ortsbildprägend, dieser Bereich geht nahtlos in das Siedlungsgebiet des Stadtteils Hummelsbüttel über, wo sich die Großwohnsiedlung Tegelsberg befindet. Im Norden ist zudem auf das zusammenhängende Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen hinzuweisen. Das östlich der Alster gelegene Siedlungsgebiet beinhaltet neben weiteren Wohngebieten das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), welches mit ca. 59.000 m² Verkaufsfläche das größte Einkaufszentrum Hamburgs darstellt. Der östliche Bereich geht wiederum nahtlos in das Siedlungsgebiet des Stadtteils Sasel über.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf die beiden Zentren Poppenbütteler Markt und AEZ. Der Westen des Stadtteils wird tlw. durch die Anbieter in Hummelsbüttel (Tegelsberg) versorgt. Am Rand des Gewerbegebietes Poppenbütteler Bogen (Harksheider Straße 100) ist zudem die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Gespräch, wodurch sich die Nahversorgung im Norden des Stadtteils verbessern würde.

Mit ca. 623 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner ist eine qualitativ und quantitativ sehr gute Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhanden (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), die aber stark räumlich konzentriert ist. Somit sind bei einer Abdeckung von ca. 57 % über 9.800 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Räumlich ergeben sich zwei Versorgungslücken im Stadtteil Poppenbüttel; im Nordwesten ist der Bereich um die Harksheider Straße betroffen, im Südwesten die Wohngebiete entlang der Alten Landstraße. Durch die Verwirklichung der Planungen Harksheider Straße 100 dürfte die Versorgungslücke im Nordwesten des Stadtteils geschlossen werden, während im Bereich Hinsbleek / Alte Landstraße, wo mehrere Seniorenheime und medizinische Einrichtungen angesiedelt sind, weiterhin eine Nahversorgungslücke festzustellen ist.

Ergänzend zur Umsetzung der Planungen für die Harksheider Straße 100 ist eine eigenständige Nahversorgung für den Südwesten des Stadtteils zu empfehlen.

Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Poppenbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

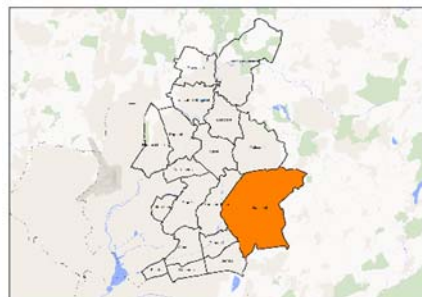
- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.11 Rahlstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁶	90.631
Einwohner pro km ²	3.410
Kaufkraftkennziffer ³⁷	107,5
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	507,0 (226,3)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ³⁸	84 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	146	38.865	52	446	94
kurzfristiger Bedarf gesamt	145	39.735	53	456	93
mittelfristiger Bedarf	39	9.675	13	111	33
langfristiger Bedarf	68	25.940	34	298	41
Einzelhandel insgesamt	252	75.350	100	864	63

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	3 SM	2 SM	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	5 SM, 9 Disc	4 SM, 3 Disc	-	1 SM, 5 Disc	1 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 9 Disc, 7 Drog	1 SM, 4 Disc, 5 Drog	1 Disc	4 Disc, 2 Drog	-	-
unter 400 m ² VK	112	62	1	46	3	0
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; **Disc** = Discounter; **SBW** = SB-Warenhaus; **Drog** = Drogeriemarkt

Wochenmärkte sind an der Hermann-Balk-Straße, am Helmut-Steidl-Platz / in der Rahlstedter Bahnhofstraße zu finden. Am Helmut-Steidl-Platz findet neben einem regulären Wochenmarkt zusätzlich ein Öko-Wochenmarkt statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	22.040	57
Nahversorgungslagen	730	2
Sonstige integrierte Lagen	13.035	34
Sonstige nicht integrierte Lagen	3.060	8
Sonderstandorte	-	-

³⁶ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

³⁷ Quelle: MB Research 2016

³⁸ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Rahlstedt liegt im Südosten des Bezirks Wandsbek und stellt mit über 26 km² den mit Abstand größten Stadtteil des Bezirks dar. Er grenzt an die Stadtteile Jenfeld, Tonndorf, Farmsen-Berne und Volksdorf sowie an Ahrensburg, Stapelfeld und Barsbüttel in Schleswig-Holstein.

Mit ca. 3.410 Einwohner pro km² gehört Rahlstedt zu den Stadtteilen mit mittlerer Bevölkerungsdichte. Rahlstedt weist insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenzial für 526 zusätzliche Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Standorten, Schwerpunkte sind im Bereich Spitzbergenweg, Hegeneck und Meiendorfer Weg auszumachen.

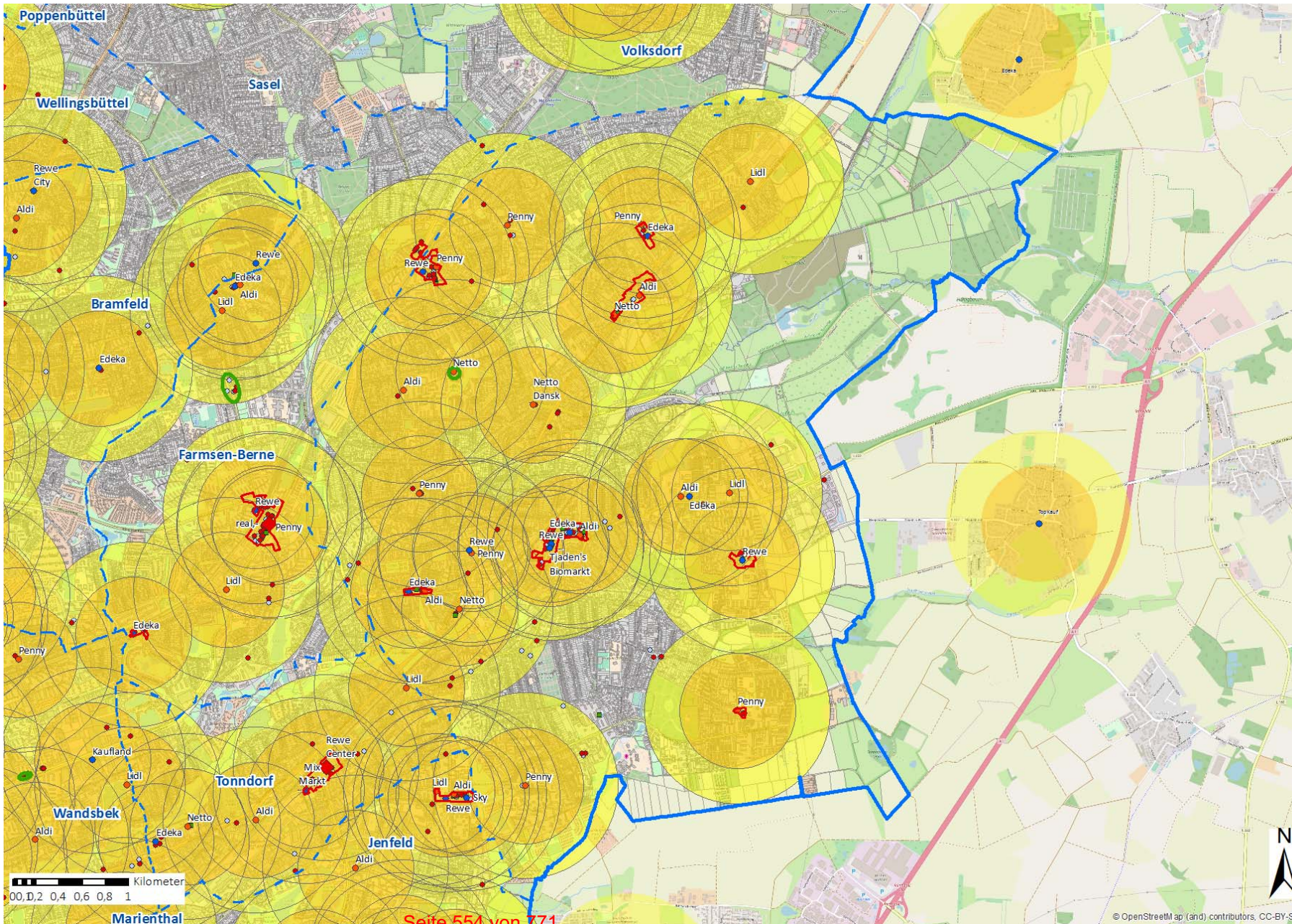
Der Stadtteil Rahlstedt besteht siedlungsstrukturell aus ehemals selbstständigen Dörfern (Alt- und Neu-Rahlstedt, Lohe, Meiendorf und Oldenfelde). Ergänzt wurde das Siedlungsgebiet durch zahlreiche, zusammenhängende Wohngebiete, darunter mehrere einheitlich geplante Siedlungen wie Groß-Lohe, Rahlstedt-Ost oder Hohenhorst. Durch den Stadtteil verläuft die Wandse mit mehreren Nebenflüssen. Auch weist Rahlstedt mehrere zusammenhängende Gewerbegebiete auf, etwa am Bargkoppelweg und östlich der Sieker Landstraße.

Die Nahversorgungsstruktur ist überwiegend durch ein flächendeckendes Angebot gekennzeichnet. Neben den Ortskernen von Berne, Meiendorf und der Fußgängerzone an der Rahlstedter Bahnhofstraße sind einzelne Anbieter über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt. In den einheitlich geplanten Siedlungen sind häufig eigenständige Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die in Form von Passagen oder Ladenzeilen angelegt wurden. Im Einkaufszentrum Spitzbergenweg ist aktuell der Umbau eines dieser in die Jahre gekommenen Zentren zu einem modernen Vollsortimenter geplant, auch am Hegeneck soll ein Markt mitsamt Ladenzeile modernisiert werden. Der Penny-Discounter an der Weißenseestraße hat nach Abschluss der Vor-Ort-Arbeiten geschlossen. In einem Neubau soll an gleicher Stelle ein Netto-Discounter eröffnen. Der Penny-Markt an die Liliencronstraße befand sich zum Erhebungszeitpunkt im Umbau.

Mit ca. 446 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was darauf zurückzuführen ist, dass viele Märkte auf unterdurchschnittlichen Flächengrößen agieren, auch sind viele geplante Nahversorgungszentren der 60er und 70er Jahre nicht auf moderne Vollsortimenter vorbereitet, sodass hier oftmals Discounter angesiedelt sind.

Mit 84 % wird insgesamt eine sehr gute Abdeckung in der fußläufigen Nahversorgung erreicht, dennoch sind über 14.300 Einwohner rechnerisch nicht fußläufig versorgt. Die Mehrzahl dieser Einwohner ist jedoch innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsbetrieb verortet, sodass sich diese Abdeckung zum Teil relativiert. Das Nahversorgungszentrum Großlohe ist deutlich revitalisierungsbedürftig.

Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rahlstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- 🛒 Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

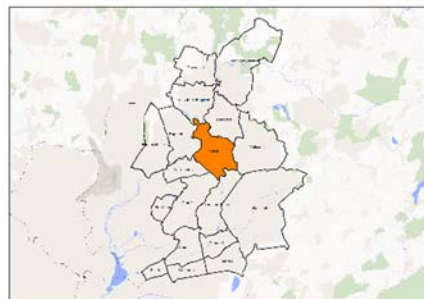
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

0 0,2 0,4 0,6 0,8 1
Kilometer

2.12 Sasel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ³⁹	23.490
Einwohner pro km ²	2.810
Kaufkraftkennziffer ⁴⁰	122,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	155,0 (69,2)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴¹	33 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	26	5.045	25	215	38
kurzfristiger Bedarf gesamt	28	5.680	28	242	39
mittelfristiger Bedarf	7	2.190	11	93	24
langfristiger Bedarf	21	12.505	61	533	61
Einzelhandel insgesamt	56	20.375	100	869	45

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 SM	1 SM	-	1 SM	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 Disc	2 Disc	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	22	17	-	5	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt ist am Saseler Markt zu finden

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	3.315	66
Nahversorgungslagen	0	0
Sonstige integrierte Lagen	1.730	34
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

³⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁰ Quelle: MB Research 2016

⁴¹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Sasel liegt zentral im Bezirk Wandsbek und grenzt an Bergstedt, Volksdorf, Farmsen-Berne, Bramfeld, Wellingsbüttel, Poppenbüttel und Lemsahl-Mellingstedt.

Mit ca. 2.810 Einwohner pro km² gehört Sasel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen und hat eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Siedlungsstrukturell ist Sasel auf die kleinteilige Aufteilung einer Feldmark zurückzuführen, wodurch eine flächendeckende, kleinteilige Siedlungsstruktur entstanden ist, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt wird. Im Nordwesten des Stadtteils, in der Nähe zu Poppenbüttel, ist verstärkt Geschosswohnungsbau vorhanden. Der Stadtteil grenzt im Nordosten an das Naturschutzgebiet Hainesch-Iland, das von der Saselbek durchflossen wird, auch fließt die Berner Au durch den Süden des Stadtteils. Im Südosten weist Sasel außerdem ein zusammenhängendes Gewerbegebiet auf.

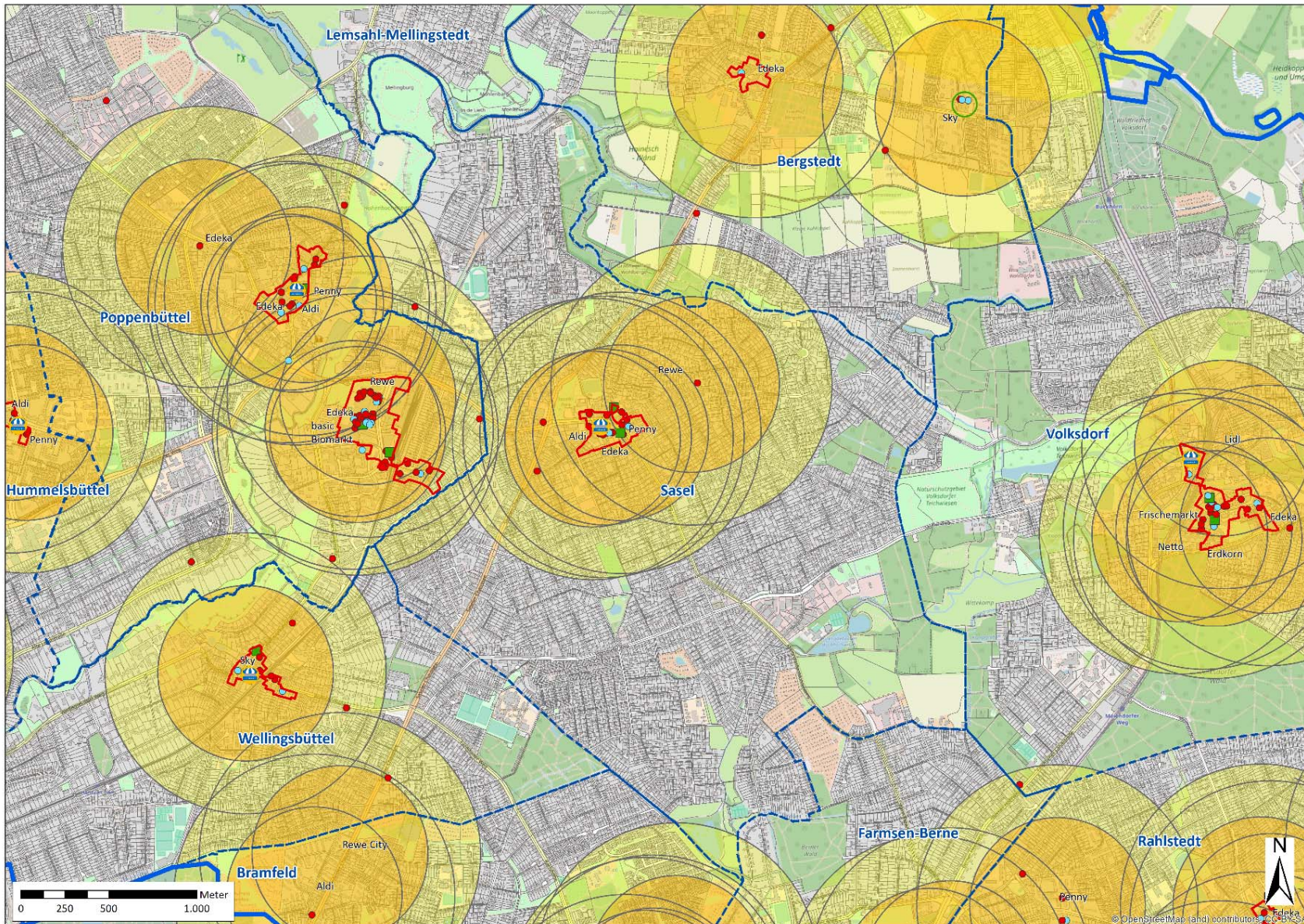
Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den Saseler Marktplatz, der sich im Norden unweit der Grenze zu Poppenbüttel befindet. Östlich des Marktplatzes ist am Waldweg ein einzelner Supermarkt vorhanden, in den flächendeckenden Einfamilienhausgebieten weist der Stadtteil hingegen keine Nahversorgungsstrukturen auf.

Die nahversorgungsrelevante Ausstattung liegt bei 215 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner, was deutlich unterdurchschnittlich ausfällt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Durch die kleinteilige Parzellierung hat sich im Süden des Stadtteils kein zweites Zentrum entwickelt, was sich auch in einer Abdeckung von nur 33 % bei der fußläufigen Nahversorgung widerspiegelt. Somit muss ein Großteil der Einwohner längere Anfahrtswege zu Nahversorgungsanbietern in Kauf nehmen.

Nach Abschluss der Erhebungen wurde der Penny-Discounter im Saseler Ortskern geschlossen und durch Budnikowsky nachbelegt, der innerhalb des Ortskerns umgezogen ist.

Eine Angebotsergänzung im Bereich des Volksdorfer Weges würde eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen darstellen, dies dürfte aufgrund fehlender Potenzialflächen jedoch nicht einfach umzusetzen sein.

Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sasel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.13 Steilshoop

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴²	19.390
Einwohner pro km ²	7.892
Kaufkraftkennziffer ⁴³	94,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	98,7 (44,1)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁴	90 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	31	6.695	54	346	92
kurzfristiger Bedarf gesamt	33	6.955	56	360	91
mittelfristiger Bedarf	4	1.495	12	77	31
langfristiger Bedarf	9	4.015	32	208	24
Einzelhandel insgesamt	46	12.465	100	645	56

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	4 Disc	-	-	-	4 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	1 SM, 1 Disc, 1 Drog	-	-	1 Drog	-
unter 400 m ² VK	23	9	-	7	7	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet auf am Schreyerring statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	2.135	32
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	225	3
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.335	65
Sonderstandorte	-	-

⁴² Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴³ Quelle: MB Research 2016

⁴⁴ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Steilshoop liegt westlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Bramfeld sowie Barmbek-Nord und Ohlsdorf im Bezirk Hamburg-Nord. Im Norden schließen der Bramfelder See und der Ohlsdorfer Friedhof an.

Mit ca. 7.892 Einwohnern pro km² gehört Steilshoop zu den dicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Einwohnerdichte in der Großwohnsiedlung, die den nördlichen Teil des Stadtteils ausmacht, wesentlich höher ist als in Alt-Steilshoop, das südlich des Gewerbegebietes an der Steilshooper Allee liegt. Die Einwohnerzahl des Stadtteils ist konstant, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht weiteres Potenzial für ca. 50 Wohneinheiten. Darüber hinaus können in Steilshoop-Nord (Rahmenplanung liegt vor) perspektivisch ca. 500 Wohneinheiten entstehen.

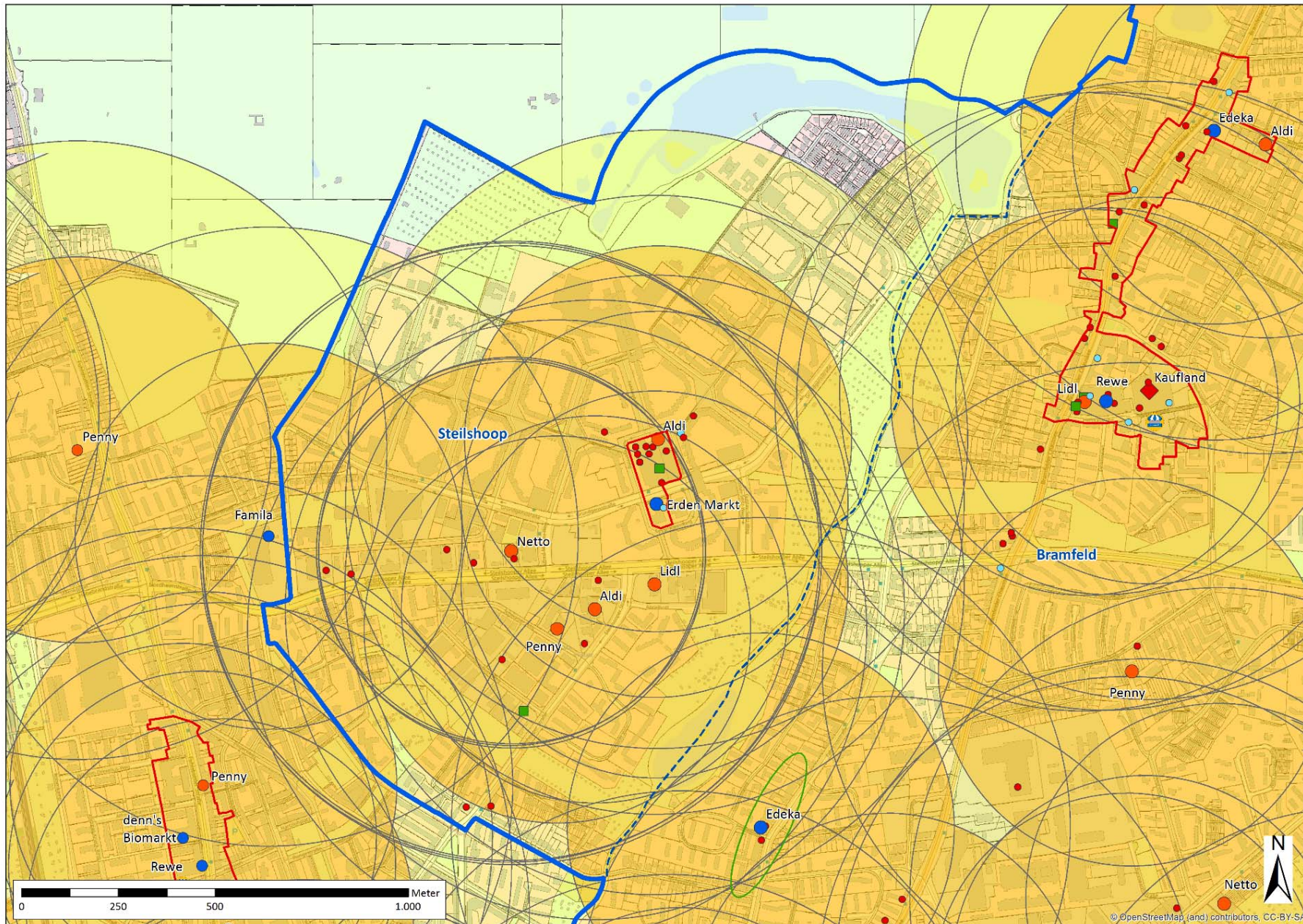
Der Stadtteil ist primär durch die Großwohnsiedlung im Norden geprägt, die in den 70er Jahren in Plattenbauweise errichtet worden ist. Im Zentrum der symmetrisch angelegten Siedlung befindet sich ein Einkaufszentrum zur Versorgung des Quartiers. Die Großwohnsiedlung ist introvertiert auf die Gründgensstraße ausgerichtet und durch mehrere Ringstraßen erschlossen. Im durch Gewerbegebiete geprägten Zentrum des Stadtteils verläuft die Steilshooper Allee als Verbindung zwischen Winterhude und Bramfeld. Alt-Steilshoop liegt südlich des Gewerbegebietes Am Appellohweiher und ist überwiegend durch max. viergeschossigen Geschosswohnungsbau und tlw. Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf insgesamt vier Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet im Bereich Steilshooper Allee / Steilshooper Straße, den familia-Markt im Stadtteil Ohlsdorf sowie auf das Einkaufszentrum Steilshoop am Schreyerring. Letzteres ist durch zahlreiche Leerstände geprägt und weist deutliche strukturelle Defizite auf. Die Versorgung der Bevölkerung hat sich zunehmend an die modernen Discounterstrukturen im Gewerbegebiet sowie den familia-Markt verlagert, während die nahe gelegene Marktplatz-Galerie Bramfeld als modernes Einkaufszentrum gegenüber dem EKZ Steilshoop derzeit den wesentlich attraktiveren Einkaufsstandort darstellt.

Mit ca. 346 m² Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich wird insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was v. a. darauf zurückzuführen ist, dass seit der Schließung von Rewe im Jahr 2015 kein Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil mehr vorhanden ist. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass der familia-Markt in Ohlsdorf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Steilshoop innehat. Somit wird auch in der fußläufigen Nahversorgung mit einer Abdeckung von 90 % ein guter Wert erreicht, rechnerisch sind ca. 2.000 Einwohner nicht fußläufig versorgt. Diese befinden sich jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter, so dass sie ggf. einen geringfügig längeren Fußweg in Kauf nehmen müssen.

Handlungsbedarf ist daher v. a. im Bereich des Einkaufszentrums Steilshoop zu sehen, das der ursprünglich geplanten Versorgungsfunktion nicht mehr entspricht.

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Steilshoop



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittel-anbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

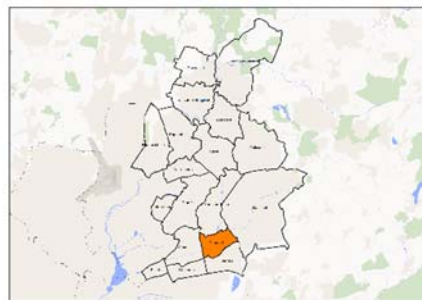
- Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

2.14 Tonndorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴⁵	14.762
Einwohner pro km ²	3.746
Kaufkraftkennziffer ⁴⁶	99,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	76,1 (34,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁴⁷	89 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	29	12.440	51	884	209
kurzfristiger Bedarf gesamt	29	12.665	52	900	206
mittelfristiger Bedarf	6	1.705	7	121	29
langfristiger Bedarf	22	10.020	41	712	100
Einzelhandel insgesamt	57	24.390	100	1.734	136

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 1 SM	1 SBW	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	2 Disc	-	-	2 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	1 SM, 1 Disc; 1 Drog	1 SM	-	-	1 Disc, 1 Drog	-
unter 400 m ² VK	22	8	-	8	6	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	6.165	50
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.055	17
Sonstige nicht integrierte Lagen	4.230	34
Sonderstandorte	-	-

⁴⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁶ Quelle: MB Research 2016

⁴⁷ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Tonndorf liegt im südlichen Bereich des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Farmsen-Berne, Rahlstedt, Jenfeld und Wandsbek.

Mit ca. 3.746 Einwohnern pro km² liegt die Bevölkerungsdichte in Tonndorf im Hamburger Durchschnitt. Seit 2008 ist die Einwohnerzahl über 10 % angestiegen, auch zukünftig wird ein moderates Bevölkerungswachstum erwartet. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm sieht Potenzial für 120 zusätzliche Wohneinheiten.

Tonndorf wird in Ost-West-Richtung von der Hauptverkehrsstraße Ahrensburger Straße / Steinhardenberg-Straße durchquert, sowie von der Wandse mit mehreren Teichen und der Rahlau durchflossen, die in Tonndorf entspringt. Die Regionalbahntrasse verläuft parallel zur Ahrensburger Straße. Südlich der Bahnlinie ist ein ausgedehntes Gewerbegebiet vorhanden (westlich der Jenfelder Allee), während östlich der Jenfelder Allee überwiegend Geschosswohnungsbau ortsbildprägend ist. Zentral im Stadtteil befindet sich der Bahnhof (Regionalbahn), in dessen Umfeld eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entstanden ist, sowie der Standort von Studio Hamburg.

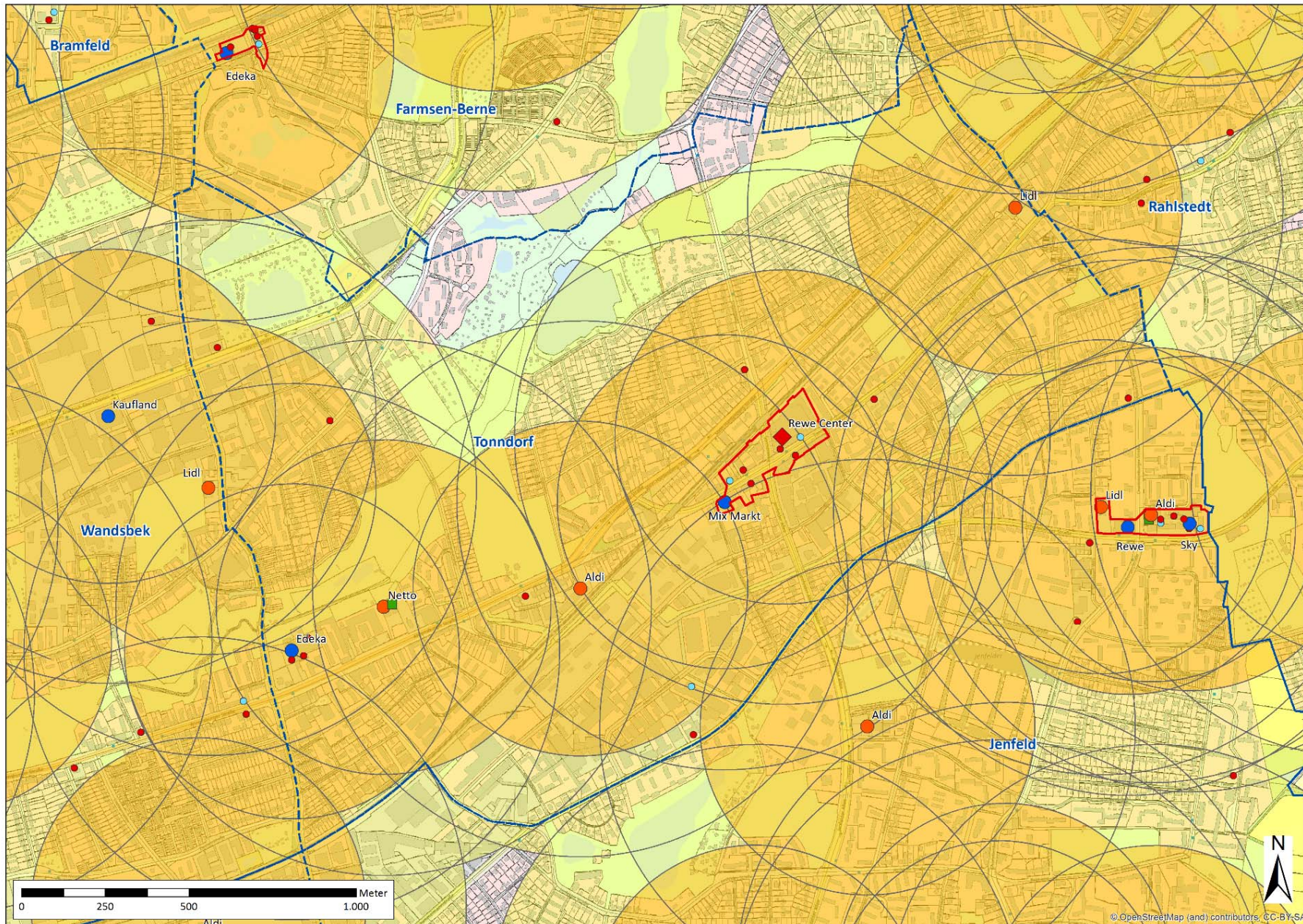
Die Nahversorgungsstruktur ist entlang der Hauptverkehrsachse Ahrensburger Straße und der Tonndorfer Hauptstraße konzentriert. Die Nahversorgungsanbieter sind entlang dieser Achse in Ost-West-Richtung aufgereiht. Versorgungsschwerpunkte sind dabei im Gewerbegebiet an der Stadtgrenze zu Wandsbek (Edeka) sowie im Einkaufszentrum Tondo (Rewe) an der Tonndorfer Hauptstraße zu finden.

Mit ca. 884 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was auf die beiden großen Verbrauchermärkte (Edeka und Rewe Center) zurückzuführen ist. Angesichts der ca. 14.000 Einwohner im Stadtteil ist eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion, insbesondere für den angrenzenden Stadtteil Wandsbek, festzustellen.

Durch die Aufreihung der Betriebe sind kleinere Versorgungslücken nur nördlich der Wandse festzustellen, mit 89 % wird insgesamt ein guter Wert bei der fußläufigen Nahversorgung erreicht. Nur ca. 1.500 Einwohner müssen längere Anfahrtswege in Kauf nehmen.

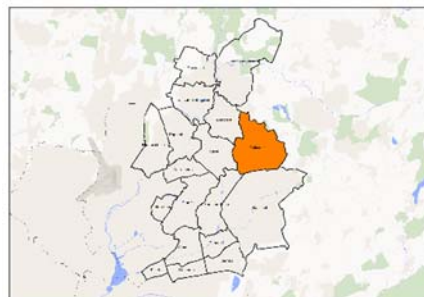
Aufgrund der guten Ausstattung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Tonndorf



2.15 Volksdorf

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁴⁸	20.625
Einwohner pro km ²	1.781
Kaufkraftkennziffer ⁴⁹	123,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	136,8 (61,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁰	49 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	35	7.315	30	356	69
kurzfristiger Bedarf gesamt	36	8.130	33	396	68
mittelfristiger Bedarf	21	1.805	7	88	29
langfristiger Bedarf	30	14.535	59	708	81
Einzelhandel insgesamt	87	24.470	100	1.192	66

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 3 Disc	1 SM	-	3 Disc	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	2 SM, 1 Drog	2 SM, 1 Drog	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	28	24	-	4	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Der Wochenmarkt findet an der Halenreihe Ecke Kattjahren statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	4.330	59
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	2.985	41
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁴⁸ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁴⁹ Quelle: MB Research 2016

⁵⁰ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Volksdorf liegt im Nordosten des Bezirks Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Rahlstedt, Farmsen-Berne, Sasel, Bergstedt und die schleswig-holsteinische Stadt Ahrensburg.

Mit ca. 1.781 Einwohnern pro km² gehört Volksdorf zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, dabei ist eine stabile Einwohnerentwicklung zu beobachten. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm weist ein Potenzial für weitere 144 Wohneinheiten aus, das überwiegend am Buchenkamp gesehen wird.

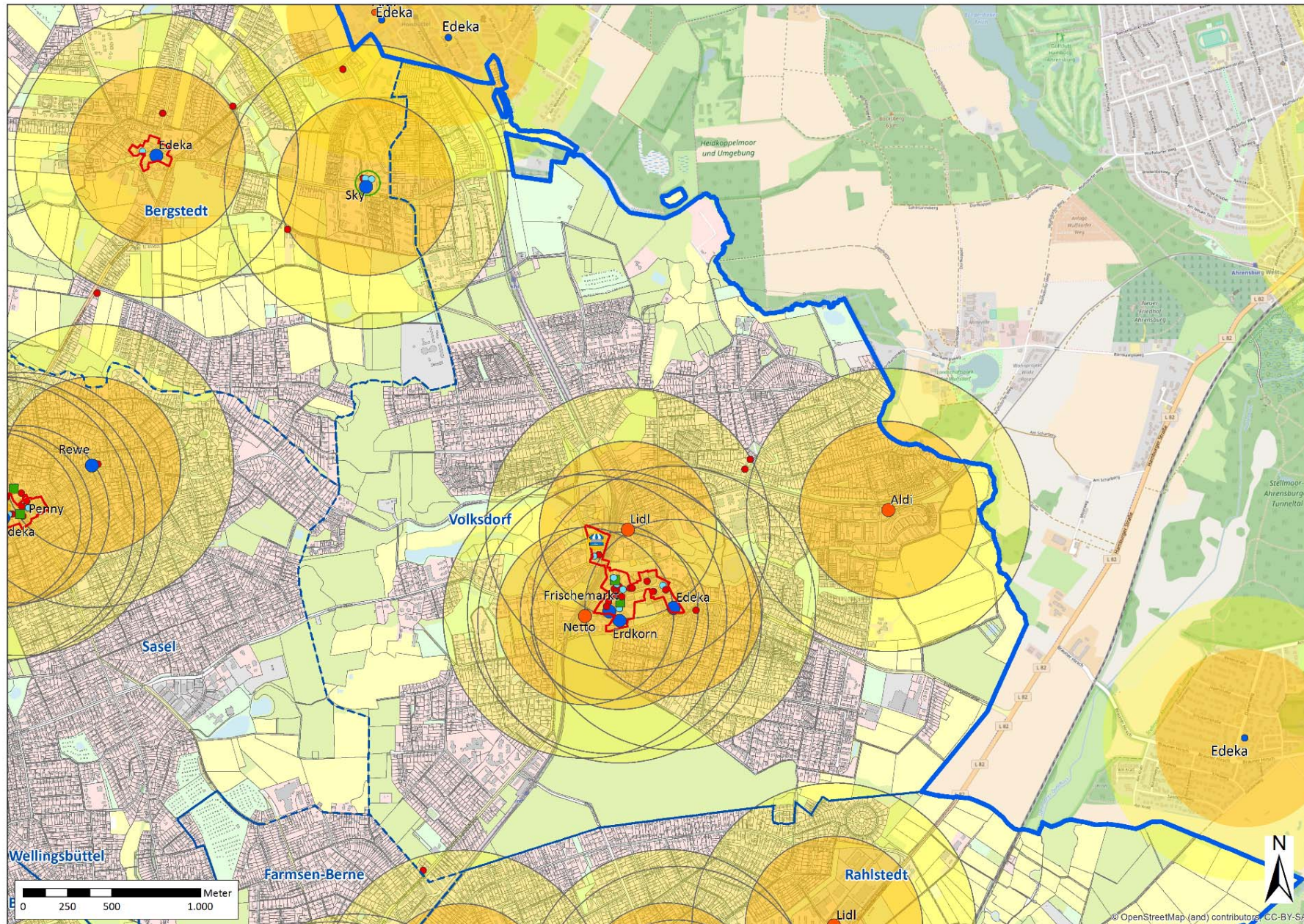
Der Stadtteil Volksdorf ist den Walddörfern zuzuordnen und ist infolge dessen durch zusammenhängende bewaldete Flächen und mehrere Wohngebiete geprägt. Im Süden liegt der Volksdorfer Wald, im nördlichen Bereich der Staatsforst Hamburg. Im Westen ist das Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen zu finden. Volksdorf verfügt im Umfeld des Ortskerns über großmaßstäbliche Bebauung, etwa das Gymnasium Walddörfer oder den Geschosswohnungsbau an der Eulenkrugstraße. In den Wohngebieten außerhalb des Ortskerns sind überwiegend kleinteilige Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen vorhanden.

Die Nahversorgungsstruktur konzentriert sich auf den Ortskern mit einem zweiten Discounter nördlich der U-Bahnstation. An der U-Bahnstation Buchenkamp ist ein weiterer Discounter vorhanden, der eine Grundversorgung für den Osten des Stadtteils gewährleistet.

Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich ist mit ca. 356 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner insgesamt unterdurchschnittlich ausgeprägt (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner). Dies ist auf die Konzentration der Angebote im Ortskern zurückzuführen, was für die Walddörfer typisch ist. Auch die fußläufige Nahversorgung ist dementsprechend im Zentrum von Volksdorf deutlich besser als in den Randbereichen; ca. 49 % der Einwohner sind fußläufig versorgt. Das bedeutet, dass knapp die Hälfte der Einwohner (ca. 10.400 Einwohner) längere Anfahrtswege in Kauf nehmen müssen. Aufgrund der guten U-Bahn- und Busanbindung sind die Nahversorgungsangebote im Ortskern auch aus den umliegenden Siedlungsbereichen dennoch gut zu erreichen.

Priorität hat daher die weitere Stärkung des Zentrums Volksdorf, das die Versorgungsfunktion bereits übernimmt.

Karte 18: Nahversorgungssituation im Stadtteil Volksdorf



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

Stadtteilgrenze

Bezirksgrenze

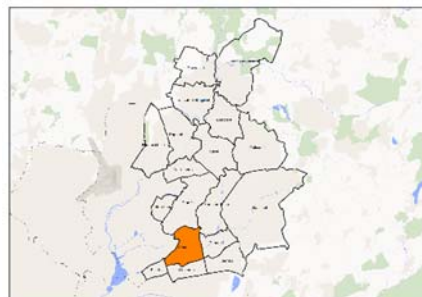
Zentraler Versorgungsbereich

Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

2.16 Wandsbek

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵¹	34.469
Einwohner pro km ²	5.751
Kaufkraftkennziffer ⁵²	102,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	188,2 (84,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵³	91 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	109	27.440	21	809	186
kurzfristiger Bedarf gesamt	114	28.765	22	848	186
mittelfristiger Bedarf	72	42.615	32	1.257	374
langfristiger Bedarf	81	62.640	47	1.847	285
Einzelhandel insgesamt	265	132.540	100	3.908	253

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	1 SBW, 2 SM	1 SBW, 1 SM	-	-	1 SM	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM, 4 Disc, 2 Drog	2 Drog	-	1 SM, 1 Disc	3 Disc	-
400 bis unter 800 m ² VK	3 Disc, 5 Drog	4 Drog	1 Drog	3 Disc,	-	-
unter 400 m ² VK	90	52	2	28	8	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Wochenmärkte finden am Quarree Wandsbek sowie am Rauschener Ring statt.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	16.245	59
Nahversorgungslagen	555	2
Sonstige integrierte Lagen	5.220	19
Sonstige nicht integrierte Lagen	5.420	20
Sonderstandorte	-	-

⁵¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵² Quelle: MB Research 2016

⁵³ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Wandsbek liegt im Südwesten des gleichnamigen Bezirks und grenzt an die Stadtteile Bramfeld, Farmsen-Berne, Tonndorf, Marienthal und Eilbek sowie Dulsberg und Barmbek-Nord im Bezirk Hamburg-Nord.

Mit fast 5.751 Einwohnern pro km² weist Wandsbek eine mittlere Bevölkerungsdichte auf. Die Einwohnerentwicklung im Stadtteil verlief zuletzt stabil, auch sind zahlreiche Wohnungsbauprojekte in Wandsbek verortet. Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm weist mit 1.365 Wohneinheiten das größte Wohnungsbaupotenzial im gesamten Bezirk im Stadtteil Wandsbek aus.

Der Stadtteil wird durch die Ein- / Ausfallstraßen ins Hamburger Zentrum strukturiert und im südlichen Bereich von der Wandse durchflossen. Südlich der Wandse sind zahlreiche Verwaltungseinrichtungen ansässig, auch gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich an dem ehem. Fabrikstandort. Neben dem größten Gewerbegebiet im Norden des Stadtteils, das sich beidseitig des Friedrich-Ebert-Damms erstreckt, befindet sich um die Wandsbeker Zollstraße ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet, das bis in den Stadtteil Tonndorf reicht. Im südwestlich gelegenen Zentrum ist großmaßstäbliche, urbane Baustruktur vorherrschend, während in nördlicher Richtung verstärkt Geschosswohnungsbau und kleinteiligere Strukturen vorhanden sind.

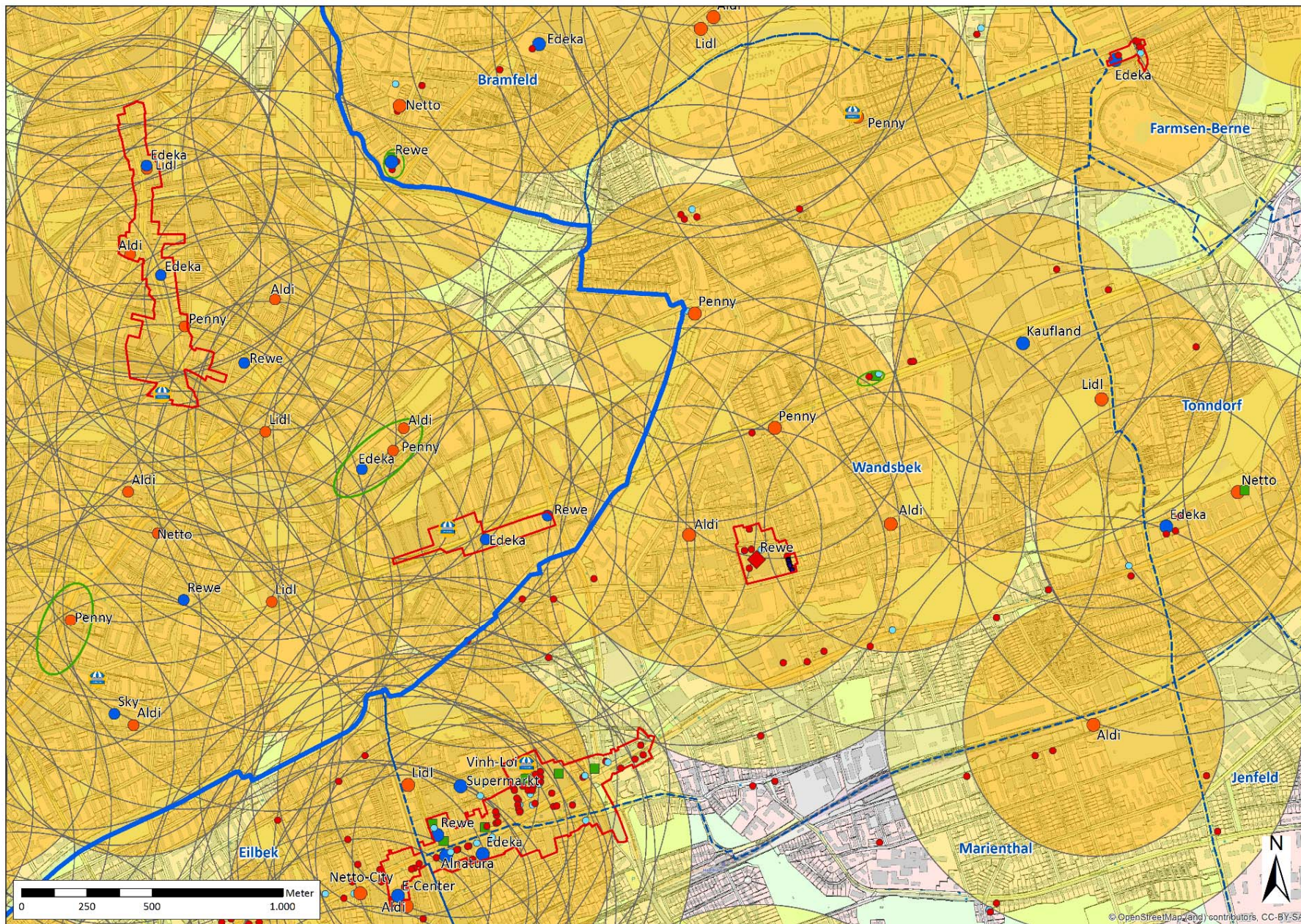
Die Nahversorgungsstruktur ist durch eine überwiegend flächendeckende Versorgung entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Ein- und Ausfallstraßen geprägt. Der Angebotsschwerpunkt ist eindeutig im Zentrum Wandsbek zu verorten. Der Norden des Stadtteils ist flächendeckend versorgt, lediglich an der Grenze zu Marienthal lässt die Abdeckung teilweise nach.

Mit ca. 809 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich wird ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), was auch durch die positive Zentralität von 186 % bestätigt wird. Somit übernimmt der Stadtteil Wandsbek eine Versorgungsfunktion auch für umliegende Stadtteile, insbesondere für Marienthal.

Die fußläufige Versorgung ist mit einer Abdeckung von 91 % entsprechend gut. Rechnerisch sind ca. 3.000 Einwohner fußläufig nicht versorgt, diese sind jedoch allesamt innerhalb eines 800 m-Radius um einen Nahversorgungsanbieter verortet, sodass sich die Versorgungslücke relativiert.

Konkreter Handlungsbedarf ist aufgrund der insgesamt guten Ausstattung nicht erkennbar.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wandsbek



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

© OpenStreetMap und/oder contributors, CC-BY-SA

2.17 Wellingsbüttel

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵⁴	10.506
Einwohner pro km ²	2.580
Kaufkraftkennziffer ⁵⁵	129,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	73,6 (32,0)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁶	46 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	12	1.565	47	149	26
kurzfristiger Bedarf gesamt	12	1.565	47	149	25
mittelfristiger Bedarf	7	400	12	38	13
langfristiger Bedarf	15	1.345	41	128	15
Einzelhandel insgesamt	34	3.310	100	315	20

Betriebstypen der Nahversorgung	gesamt	davon in ZVB	davon in NVL	davon in sonstigen in- tegrierten Lagen	davon in sonstigen nicht- integrierten Lagen	davon an Sonder- standorten
über 1.500 m ² VK	-	-	-	-	-	-
800 bis 1.500 m ² VK	1 SM	1 SM	-	-	-	-
400 bis unter 800 m ² VK	-	-	-	-	-	-
unter 400 m ² VK	11	8	-	3	-	-
Wochenmärkte	-	-	-	-	-	-

SM = Supermarkt / großer Supermarkt; Disc = Discounter; SBW = SB-Warenhaus; Drog = Drogeriemarkt

Wochenmärkte sind an der Poppenbütteler Landstraße und der Rohlfincckstraße zu finden.

Nahversorgungsangebote nach Lagen	in m ²	in %
Zentrale Versorgungsbereiche	1.420	91
Nahversorgungslagen	-	-
Sonstige integrierte Lagen	145	9
Sonstige nicht integrierte Lagen	-	-
Sonderstandorte	-	-

⁵⁴ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵⁵ Quelle: MB Research 2016

⁵⁶ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Wellingsbüttel liegt westlich im Bezirk Wandsbek und grenzt an die Stadtteile Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Bramfeld sowie den Stadtteil Ohlsdorf im Bezirk Hamburg-Nord.

Mit ca. 2.580 Einwohnern pro km² gehört Wellingsbüttel zu den weniger dicht besiedelten Stadtteilen, wobei die Einwohnerzahl seit 2015 um über 8 % gesteigert werden konnte. Größere Wohnungsbauprojekte sind in Wellingsbüttel nicht geplant, hier ist eine kleinteilige Entwicklung zu beobachten.

Wellingsbüttel ist überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die zwischen dem Alsterlauf und dem Ohlsdorfer Friedhof eingebettet sind. Im Südosten ist zudem ein größeres Waldgebiet vorhanden.

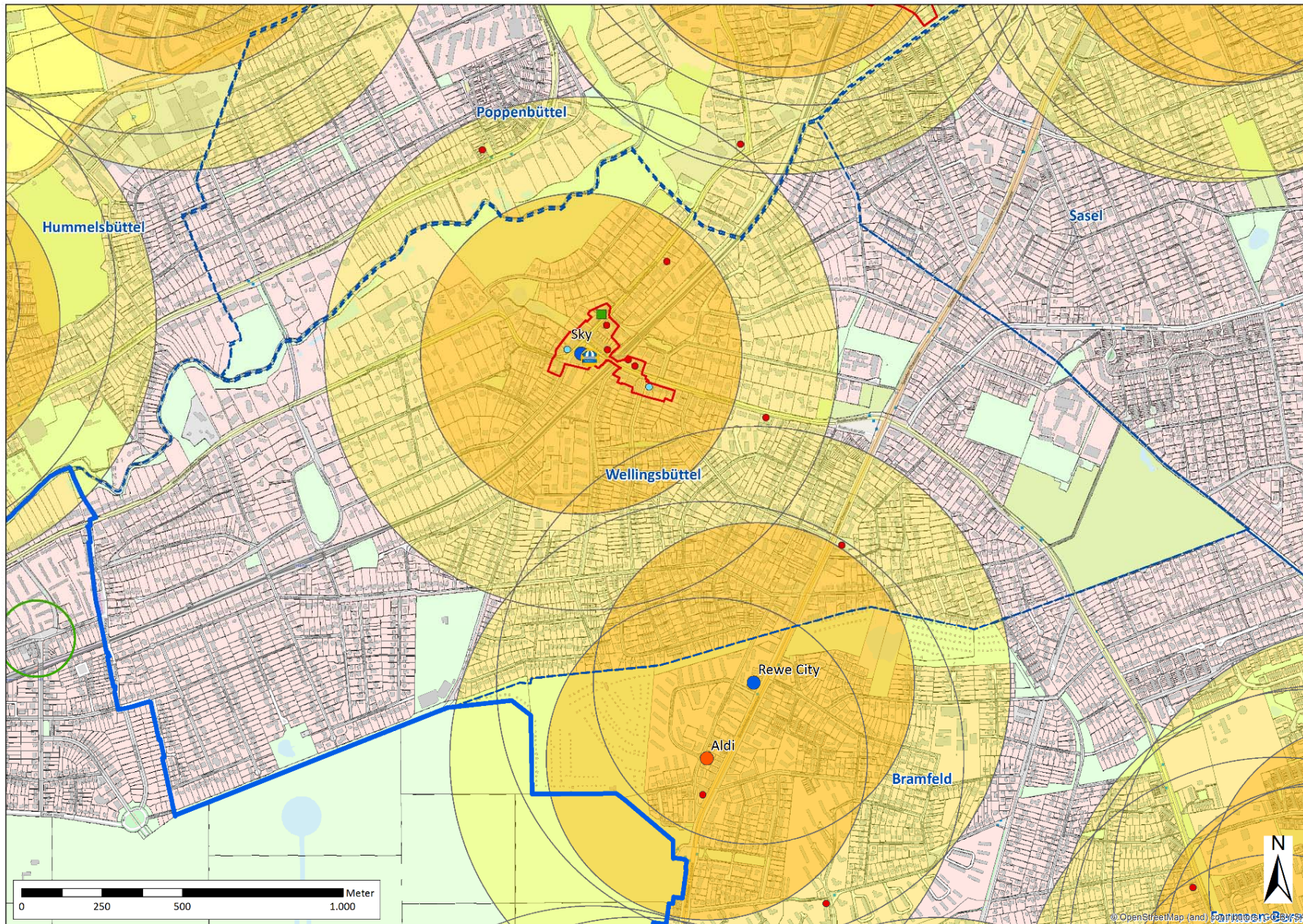
Die Nahversorgungsstruktur ist geprägt durch den Besitz am Wellingsbütteler Markt, der das einzige Zentrum im Stadtteil darstellt. Weitere Nahversorgungsangebote sind in Wellingsbüttel nicht vorhanden.

Die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich liegt mit ca. 149 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (Hamburger Durchschnitt: ca. 470 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner), wobei sich weitere Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen Bramfeld und Poppenbüttel befinden, die u. a. über die S-Bahnanbindung gut erreichbar sind.

Die Konzentration auf den Ortskern schlägt sich auch in Form einer Abdeckung von nur 46 % in der fußläufigen Nahversorgung nieder. Mit über 5.600 Einwohnern ist der Großteil der Einwohner Wellingsbüttels nicht fußläufig versorgt. Insbesondere für den westlichen Teil des Siedlungsgebietes relativieren der S-Bahnanschluss und die geringe Entfernung zum „Einkaufsdorf Klein-Borstel“ im Stadtteil Ohlsdorf die geringe Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich.

Eine Angebotsergänzung im Umfeld der S-Bahnstation Hamburg-Hoheneichen würde auch im Hinblick auf die Versorgung des Stadtteils Ohlsdorf eine sinnvolle Ergänzung darstellen; Potenzialflächen sind vor Ort allerdings nicht erkennbar.

Karte 20: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellingsbüttel



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- ▭ Stadtteilgrenze
- ▭ Bezirksgrenze

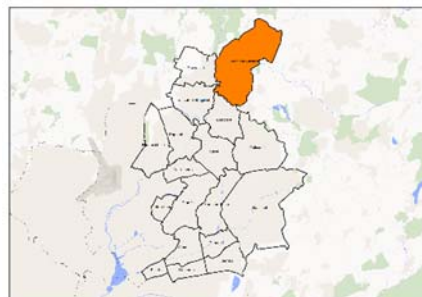
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich

- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

2.18 Wohldorf-Ohlstedt

Einwohner und Kaufkraft	
Einwohner im Stadtteil ⁵⁷	4.656
Einwohner pro km ²	269
Kaufkraftkennziffer ⁵⁸	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung) in Mio. € p. a.	33,1 (14,8)
Anteil fußläufiger Nahversorgung ⁵⁹	3 %



Einzelhandelsangebot	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %
		abs.	in %		
nahversorgungsrelevant	3	60	21	12	11
kurzfristiger Bedarf gesamt	3	60	21	12	10
mittelfristiger Bedarf	1	30	11	6	2
langfristiger Bedarf	2	195	68	40	5
Einzelhandel insgesamt	6	285	100	59	7

Der Wochenmarkt findet im Brunskorgweg statt.

Fazit und Handlungsbedarf

Der Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt liegt nordöstlich im Bezirk Wandsbek und ist das nördlichste der sog. Walddörfer. Wohldorf-Ohlstedt grenzt an Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Duvenstedt sowie an die schleswig-holsteinischen Gemeinden Tangstedt, Jersbek und Ammersbek.

Mit ca. 269 Einwohnern pro km² wird eine sehr geringe Bevölkerungsdichte erreicht. Wohldorf-Ohlstedt stellt einen bevorzugten Wohnstandort dar, der seit 2008 fast 10 % Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hatte. Auch zukünftig wird seitens des bezirklichen Wohnungsbauprogramms Potenzial für 73 zusätzliche Wohneinheiten gesehen.

Wohldorf-Ohlstedt liegt am Rande des als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Wohldorfer Waldes und ist stark durch dichtes Grün geprägt. Nur der südliche Teil des Stadtteils ist besiedelt, die nördliche Hälfte ist hauptsächlich als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Siedlungsstruktur ist durch lockere Villenbebauung geprägt, die tlw. in parkartigen Gärten eingebunden ist.

Ein funktionales Zentrum ist nicht vorhanden, einige kleinteilige Nahversorgungsangebote sind an der Alte Dorfstraße zu finden, hier findet auch der Wochenmarkt statt. Dementsprechend liegt

⁵⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Stand: 31.12.2016

⁵⁸ Quelle: MB Research 2016

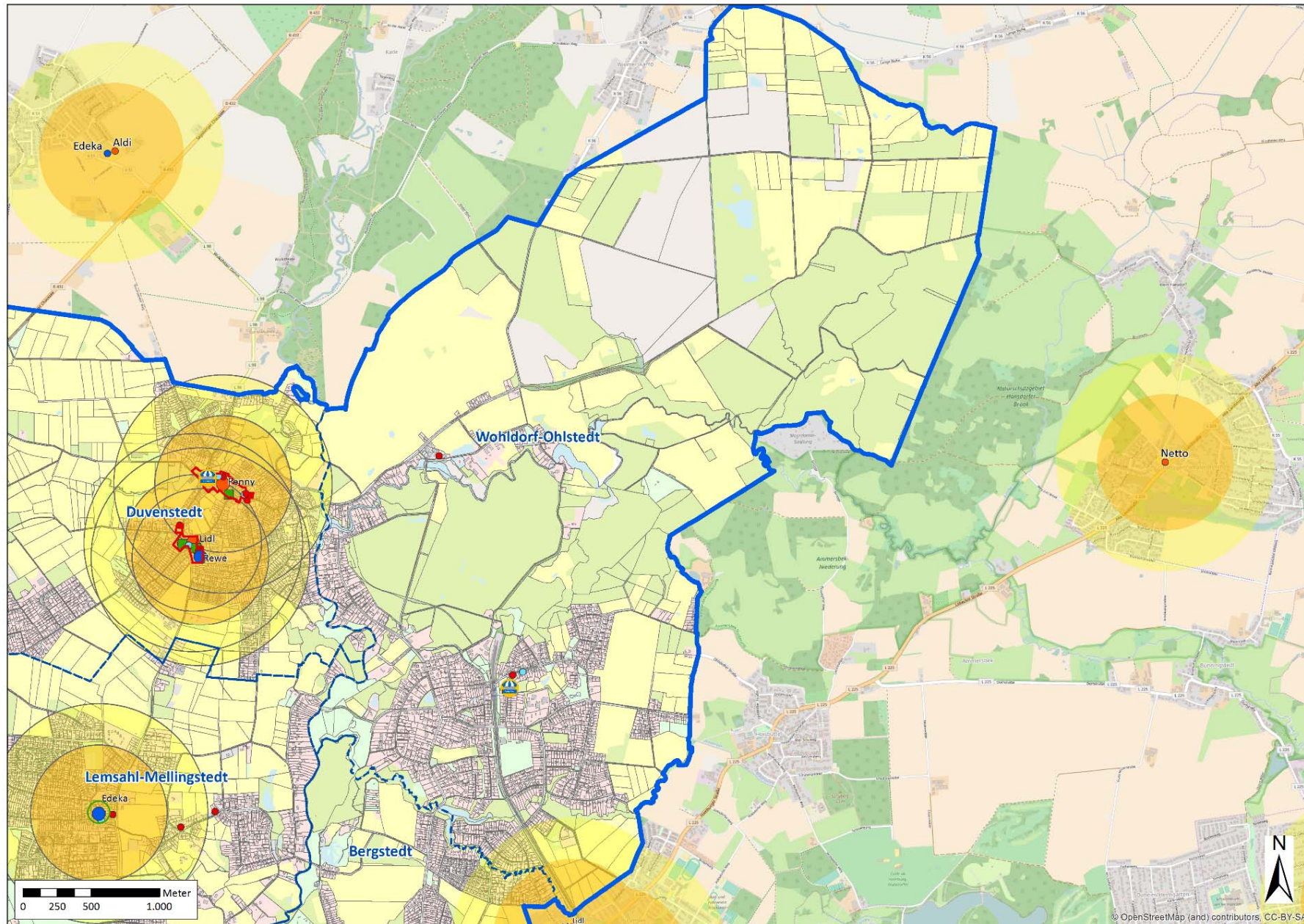
⁵⁹ Anteil der Einwohner, deren Wohnort sich innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im nahversorgungsrelevanten Bereich nur bei ca. 12 m², woraus sich keine funktionale Nahversorgung ableiten lässt.

Hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgung ist darauf hinzuweisen, dass die Einwohner der Wald-dörfer generell auf den Stadtteil Duvenstedt fixiert sind, während auch im schleswig-holsteini-schen Ammersbek mehrere Angebote vorhanden sind, die über die U1 (Station Hoisbüttel) gut erreichbar sind. Hier sind zwei Supermärkte und zwei Discounter vorhanden, die neben Wohldorf-Ohlstedt auch auf den Stadtteil Bergstedt ausstrahlen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl (Mantelbevölkerung) und der mangelnden Potenzialflä-chen wird eine eigenständige Nahversorgung in Wohldorf-Ohlstedt zwar anzustreben, jedoch schwer realisierbar sein.

Karte 21: Nahversorgungssituation im Stadtteil Wohlsdorf-Ohlstedt



Legende

Nahversorgungsrelevante Anbieter

- Supermarkt
- Discounter
- ◆ SB-Warenhaus
- Drogeriemarkt
- übrige Lebensmittelanbieter
- übrige nahversorgungsrelevante Anbieter
- Wochenmarkt

Versorgungsradien

- 500-m-Radius
- 800-m-Radius

- Stadtteilgrenze
- Bezirksgrenze

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungslage

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018

3. Zusammenfassende Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek

Insgesamt ist im Bezirk Wandsbek eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der verdichteten Räume entlang der radialen Ausfallachsen deutlich von den Walddörfern. Durch die einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen und innerstädtischen Gewerbeflächen sind im Süden flächendeckende Strukturen entstanden, die in den dörflichen Bereichen und reinen Villengebieten nicht vorhanden sind.

In Übersicht 2 ist die Situation in den Stadtteilen zusammenfassend dargestellt zzgl. der formulierten konkreten Handlungsempfehlungen. In Karte 22 sind die definierten Handlungsräume zur möglichen räumlichen Angebotsergänzung dargestellt.

Die Empfehlungen leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel⁶⁰ sowie den zentralen Ergebnissen der Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.

- /// die Nahversorgung vorzugsweise in den Zentren erfolgen soll, unter der Voraussetzung, dass im Ansiedlungs- und Ergänzungsbedarf andere Zentren und die „flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- /// das Ziel einer Betriebstypenmischung besteht (= ausgewogenes Angebot),
- /// ausnahmsweise eine Entwicklung auch außerhalb von Zentren stattfinden und verwirklicht werden soll, wenn diese in allererster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dient. Auch hierbei gilt, dass andere Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Grundsätze über die Sicherung und Weiterentwicklung der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sind in jedem Falle einzuhalten. Dies trifft auch für die formulierten Handlungsempfehlungen zu. Konkret betrifft dies insbesondere die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit festgestellten räumlichen Versorgungslücken einerseits und Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung bereits bestehender Nahversorgungszentren v. a. durch Angebotsverdichtung (v. a. Entwicklung, Erweiterung) andererseits. Dies beinhaltet letztlich eine dezidierte Einzelfallprüfung im Hinblick auf mögliche Wirkungen auf bestehende Strukturen im Rahmen einer städtebaulich-versorgungsstrukturellen Auswirkungsanalyse (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht / Sidelletter). Für drei der formulierten Handlungsempfehlungen wird im Rahmen einer Lupenbetrachtung eine erste Einordnung vorgenommen (vgl. Kapitel IV). Im konkreten Einzelfall kann und wird es auch dazu führen, dass auf unter räumlichen Versorgungsgesichtspunkten mögliche „sinnvolle Entwicklungen“ zu Gunsten der Stärkung bestehender oder potenzieller Zentren verzichtet werden kann bzw. muss.

⁶⁰ vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht zu den Hamburger Nahversorgungskonzepten sowie Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, v. a. Punkte 4.1.1 – 4.1.3

Übersicht 2: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Bergstedt	10.687	42	4.266	220	33	Süden, an der Grenze zu Sasel	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Bramfeld	51.858	17	8.510	467	111	-	-
Duvenstedt	6.247	43	2.656	683	125	Wohngebiet im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Eilbek	21.505	16	3.317	370	81	-	-
Farmsen-Berne	34.634	38	13.114	425	110	nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen, Gartenstadt Berne	Betrachtung der Versorgung im Zusammenhang mit dem Süden von Sasel
Hummelsbüttel	17.655	16	2.850	347	65	-	-
Jenfeld	25.622	11	2.713	429	90	-	-
Lemsahl-Mellingstedt	6.917	59	3.890	146	27	südöstlicher Siedlungsteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Bereich Tannenhof
Marienthal	13.417	44	5.783	304	81	diffus über den Stadtteil verteilt	Weiterentwicklung des bisherigen D-Zentrums an der Kielmannseggstraße (soweit möglich)
Poppenbüttel	22.847	43	9.843	623	140	Nordwestlicher und südlicher Siedlungsbereich	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Rahlstedt	90.631	16	14.335	446	94	-	-
Sasel	23.490	67	15.646	215	38	Wohngebiete im Süden	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Steilshoop	19.390	10	1.956	346	92	-	Stabilisierung EKZ Steilshoop
Tonndorf	14.762	11	1.486	884	209	-	-
Volksdorf	20.625	51	10.421	356	69	Wohngebiete im Süden, Westen und Norden	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern

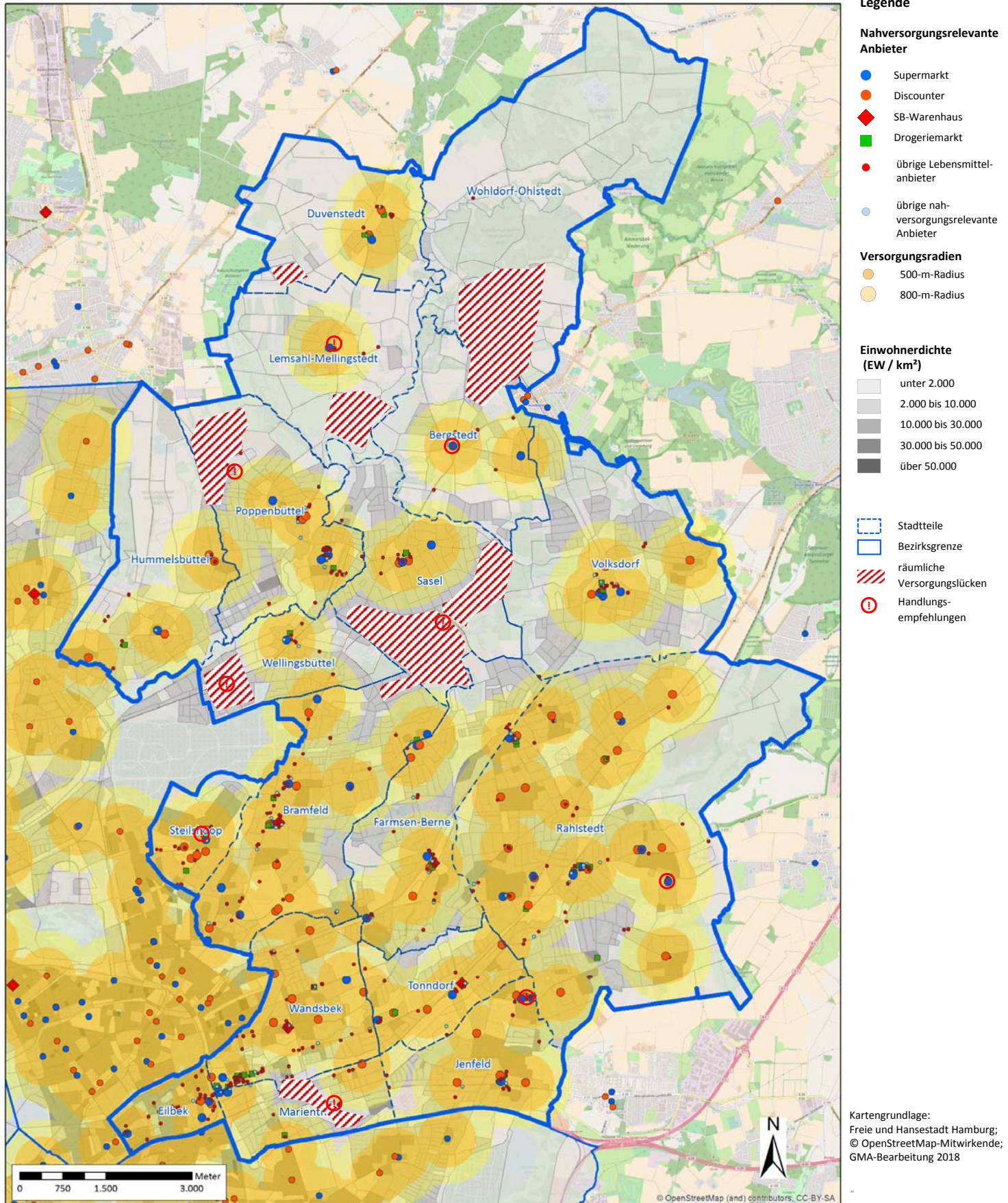
Stadtteil	Ein- wohner	fußläufige Nah- versorgung nicht versorgt		VK-Ausstat- tung in m ² / 1.000 EW	Zentrali- tät in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Wandsbek	34.469	9	3.054	809	186	-	-
Wellingsbüttel	10.506	54	5.639	149	26	Wohngebiet im Westen	Ergänzung durch Angebotsentwicklung im Be- reich der S-Bahn-Station Hoheneichen zu empfehlen
Wohldorf-Ohlstedt	4.656	97	4.685	12	11	Gesamter Stadtteil	-

* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

- = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen

GMA-Zusammenstellung 2017

Karte 22: Versorgungsstruktur Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



III. Nahversorgungskonzept

Zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen (Nah-)Versorgungsstruktur und vor dem Hintergrund des Erhalts und der Etablierung lebendiger Zentren ist auf Grundlage der durchgeführten Analyse ein räumliches Versorgungs- bzw. Standortkonzept zu erarbeiten, das im Wesentlichen auf die Zuordnung der einzelnen Strukturen nach unterschiedlichen Kategorien in Verbindung mit den Zielen und Regeln der Hamburger Leitlinien Einzelhandel aufbaut. Hierauf wird dezidiert im Grundlagenbericht „Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke“ eingegangen.

1. Zentren- und Standortstruktur

Im Folgenden werden zunächst kursorisch die dem Nahversorgungskonzept zugrunde gelegten Lagekategorien dargelegt. Eine ausführliche Darstellung ist dem Grundlagenbericht zu entnehmen.

1.1 Definition der Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote) eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** (= Mantelbevölkerung) zukommt. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich eine zentrale Funktion aufweist. Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die **Konzentration** zentraler Versorgungseinrichtungen inkl. Magnetbetriebe maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige zentrale Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingungen sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

In Hamburg sind mehrere Standorte in Planung, die zukünftig als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden könnten. Hierzu müssen jedoch die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt werden (vgl. weitere Ausführungen im Grundlagenbericht).

Absprachegemäß mit dem parallel zu erarbeitenden Zentrenkonzept (BSW) wurde keine Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. nach Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) vorgenommen. Vielmehr sollte zunächst eine Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

sowie eine erste Differenzierung nach „übergeordneten Zentren“ und „Nahversorgungszentren“ erfolgen⁶¹:

- / Zentrale Versorgungsbereiche als **Nahversorgungszentren (NVZ)** bündeln Angebote des kurzfristigen Bedarfs und bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an. Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen, Gastronomie sowie Ärzte. Nahversorgungszentren weisen üblicherweise mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche auf und verfügen über mindestens 5 Betriebe. Unabdingbar ist ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb (i. d. R. Supermarkt, Discounter) als leistungsfähiger Magnetbetrieb, der üblicherweise großflächig ist und daher mindestens 800 m² Verkaufsfläche aufweist. In Einzelfällen können Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen auch unter 800 m² Verkaufsfläche aufweisen, Voraussetzung ist jedoch, dass ein entsprechendes funktionales Gewicht und damit Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht wird. Die angestrebte Versorgungsqualität in Hamburg ist durch die Kombination aus Supermarkt und Discounter gekennzeichnet, wobei in Einzelfällen auch ein Discounter den strukturprägenden Lebensmittelbetrieb darstellen kann.
- / Bei zentralen Versorgungsbereichen als **übergeordnete Zentren (Ü-ZVB)** liegt der Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf; mit über 25 Betrieben und einer Verkaufsflächenausstattung von über 5.000 m² werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten.

Nahversorgungslagen können aufgrund eines geringen Besatzes und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Gleichzeitig besitzen sie aber aufgrund der integrierten Lage, der ansässigen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen und Gastronomie) und des vorhandenen Zentrencharakters eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung.

Sonstige Lagen, i. d. R. sog. Solitärstandorte, können des Weiteren einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten. Es wird zwischen städtebaulich integrierten (mit Wohngebietsbezug) und städtebaulich nicht integrierten Lage (ohne direkten Wohnumfeld) unterschieden. Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industrie-

⁶¹ Ausführliche Darstellung, Herleitung und Operationalisierung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in Hamburg sowie Hierarchisierungsansätze: vgl. Grundlagenbericht; in enger Abstimmung mit der AG Bezirke.

gebieten, sprechen hauptsächlich Autokunden an, übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Sonderstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen und sind daher häufig durch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbel, Bau-, Hobby- und Gartenbedarf) gekennzeichnet. Sie sind meist flächenintensiv, für den motorisierten Individualverkehr gut anfahrbar und verfügen in der Regel nicht über ausgeprägte Versorgungsfunktionen für ein umgebendes Wohnumfeld (= städtebaulich nicht integriert).

1.2 Erster Überblick Zentren- und Standortstruktur

Der Bezirk Wandsbek verfügt über dicht besiedelte innerstädtische Strukturen sowie über dünner besiedelte periphere Stadtteile. Entlang der auf die Kernstadt Hamburg ausgerichteten Entwicklungsachsen haben sich im urbanisierten Teil des Bezirks eine Reihe leistungsfähiger Zentren entwickelt, die durch kleinere Zentren in den Achsenzwischenräumen ergänzt werden. Die Walddörfer weisen üblicherweise ein gewachsenes Zentrum auf, während sich im Zusammenhang mit größeren Wohnungsbauprojekten und Großwohnsiedlungen eigenständige, geplante Zentren entwickelt haben. Ein großer Teil der einheitlich geplanten Zentren weist noch immer eine ausgeprägte Versorgungsfunktion auf, andere bleiben auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt. In den größeren, zusammenhängenden Gewerbegebieten, die sich zwischen der Stadt Hamburg und den vormals eigenständigen Ortschaften befanden, sind größere Fachmarkttagglomerationen entstanden, die aufgrund des hohen Anteils an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Angeboten seitens der BSW nicht als Sonderstandorte festgelegt worden sind.

Die übergeordnete Hamburger Zentrenstruktur wird durch den FNP vorgegeben, in den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel aufgenommen und aktuell einer umfassenden Neubewertung unterzogen (Projekt: Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes). Die kleinteiligen Strukturen der Nahversorgungszentren gehen über die Festlegungen des Zentrenkonzeptes hinaus und werden in den bezirklichen Nahversorgungskonzepten behandelt. Absprachegemäß findet die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowohl für die übergeordneten Zentren als auch für die Nahversorgungszentren im Rahmen der Nahversorgungskonzepte statt. Daher wird unterschieden zwischen den übergeordneten Zentren (Ü-ZVB) und den Nahversorgungszentren (NVZ). Die Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek stellt sich wie folgt dar (Vorschlag, vgl. Tabelle 11):

- / Als zentrale Versorgungsbereiche werden acht übergeordnete Zentren und 18 Nahversorgungszentren festgelegt. In den Stadtteilen Wandsbek, Eilbek und Marienthal wird das übergeordnete Zentrum **Wandsbek** abgegrenzt. Dieses beinhaltet die Haupt- und Nebenlagen um den Wandsbeker Markt mitsamt dem Einkaufszentrum Quarree und

dem Besatz entlang der Wandsbeker Marktstraße. In Bramfeld befindet sich das übergeordnete Zentrum **Bramfeld**, das seinen Schwerpunkt südlich des Bramfelder Dorfplatzes aufweist und sich entlang der Bramfelder Chaussee weiter nördlich erstreckt. In Farmsen-Berne wurde das übergeordnete Zentrum **Farmsen** abgegrenzt, das neben dem Bereich um die U-Bahnstation Farmsen v. a. durch das Center EKT Farmsen geprägt ist. In Jenfeld hat sich das Einkaufszentrum Jenfeld (JEN), das zur Versorgung der Großwohnsiedlung errichtet wurde, gemeinsam mit umliegenden Nutzungen zu einem übergeordneten Zentrum **Jenfeld** entwickelt. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) stellt das größte Einkaufszentrum Hamburgs dar und wird mitsamt seines Umfeldes, das bis an den Stormarnplatz heranreicht, als übergeordnetes Zentrum **Poppenbüttel (AEZ)** abgegrenzt. In Rahlstedt stellt die Fußgängerzone Schweriner Straße / Rahlstedter Bahnhofstraße das übergeordnete Zentrum **Rahlstedt** dar. In Tonndorf hat sich der eher kleinteilige Besatz um das Einkaufszentrum Tondo zu einem übergeordneten Zentrum **Tonndorf** entwickelt. Der Ortskern von Volksdorf weist unter den Walddörfern den höchsten Einzelhandelsbesatz auf, daher wird in **Volksdorf** ein übergeordnetes Zentrum abgegrenzt. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche werden ergänzt durch 18 **Nahversorgungszentren**, die sich allesamt in der Äußeren Stadt befinden.

- /// Ergänzt werden die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche um zahlreiche Nahversorgungslagen und sonstige integrierte Lagen, die der Grundversorgung dienen.

Tabelle 11: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek (Vorschlag)

Zentren und Standortstruktur				
Stadtteil	Lage / Bezeichnung		Hierarchie	
	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)	gem. FNP / Leitlinien	Neu (Vorschlag)
Bergstedt	Bergstedt	Bergstedt*	D	NVZ
Bergstedt	Stüffeleck	Stüffeleck	D	NVL
Bramfeld	Bramfelder Drift	-	D	-
Bramfeld	Haldesdorfer Straße	-	D	-
Bramfeld	Bramfeld	Bramfeld	C	Ü-ZVB
Bramfeld	Bramfelder Chaussee	Bramfelder Chaussee	D	NVL
Bramfeld	Fabricsiusstraße	Fabricsiusstraße	D	NVL
Duvenstedt	Duvenstedt	Duvenstedt	D	NVZ
Duvenstedt	Poppenbütteler Chaussee	Poppenbütteler Chaussee	D	NVZ
Eilbek	-	Wandsbeker Chaussee	-	NVL
Farmsen-Berne	Farmsen	Farmsen	B 2	Ü-ZVB
Farmsen-Berne	Karlshöhe	Karlshöhe	D	-
Farmsen-Berne	Neusurenland	Neusurenland	D	NVL
Farmsen-Berne	-	Trabrennbahn Farmsen	-	NVZ
Hummelsbüttel	Hummelsbüttel	Hummelsbüttel	D	NVZ
Hummelsbüttel	Tegelsberg	Tegelsberg	D	NVZ
Jenfeld	Hohenhorst	Hohenhorst / Berliner Platz	D	NVZ
Jenfeld	Jenfeld	Jenfeld	D	Ü-ZVB
Jenfeld	Rodigallee	Rodigallee	D	NVL
Lemsahl-Mellingstedt	-	Tannenhof	-	NVL
Marienthal	Jüthornstraße	Jüthornstraße	D	-
Poppenbüttel	Poppenbüttel (AEZ)	Poppenbüttel (AEZ)	B 2	Ü-ZVB
Poppenbüttel	Poppenbütteler Markt	Poppenbütteler Markt	D	NVZ
Rahlstedt	Berne	Berne	D	NVZ
Rahlstedt	Greifenberger Straße	Greifenberger Straße	D	NVL
Rahlstedt	Großlohe Süd	Großlohe	D	NVZ
Rahlstedt	Hegeneck	Hegeneck	D	NVZ
Rahlstedt	Meiendorfer Straße	Meiendorfer Straße	D	NVZ
Rahlstedt	Rahlstedt	Rahlstedt	B 2	Ü-ZVB
Rahlstedt	Rahlstedter Höhe	Rahlstedter Höhe	D	NVZ
Rahlstedt	Meiendorfer Weg	Spitzbergenweg	D	NVZ
Sasel	Sasel	Saseler Markt	D	NVZ
Steilshoop	Steilshoop	Steilshoop	D	NVZ
Tonndorf	Ahrensburger Straße	-	D	-
Tonndorf	Tonndorf	Tonndorf	D	Ü-ZVB
Volksdorf	Buchenkamp	-	D	-
Volksdorf	Volksdorf	Volksdorf	C	Ü-ZVB
Wandsbek	Friedrich-Ebert-Damm	Friedrich-Ebert-Damm	D	NVL
Wandsbek	Ostpreußenplatz	Ostpreußenplatz	D	-
Wandsbek	-	Walddörferstraße	-	NVZ
Wandsbek	Wandsbek	Wandsbek	B 1	Ü-ZVB
Wellingsbüttel	Wellingsbüttel	Wellingsbüttel	D	NVZ
Wohldorf-Ohlstedt	Wohldorf-Ohlstedt	Wohldorf-Ohlstedt	D	-

Ü-ZVB = übergeordnetes Zentrum (ZVB); NVZ: Nahversorgungszentrum (ZVB); NVL = Nahversorgungslage; * = bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als Nahversorgungszentrum einzustufen; - = Einstufung entfällt; GMA-Zusammenstellung auf Basis erfolgter Abstimmung „AG Wandsbek“ 2017

Übersicht 3: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		
Bramfeld	10.505	49	6.725	31	4.140	19	21.370	100	48	Ü-ZVB
Farmsen	8.125	46	6.785	39	2.640	15	17.550	100	59	Ü-ZVB
Jenfeld	2.990	49	2.040	33	1.105	18	6.135	100	70	Ü-ZVB
Poppenbüttel (AEZ)	9.670	16	42.110	68	9.800	16	61.580	100	72	Ü-ZVB
Rahlstedt	10.110	41	7.960	32	6.630	27	24.700	100	65	Ü-ZVB
Tonndorf	6.220	64	1.655	17	1.795	19	9.670	100	55	Ü-ZVB
Volksdorf	4.365	61	1.705	24	1.075	15	7.145	100	57	Ü-ZVB
Wandsbek	12.815	22	36.340	62	9.505	16	58.660	100	59	Ü-ZVB
Bergstedt*	730	88	-	-	95	12	825	100	44	NVZ
Berne	3.595	79	640	14	310	7	4.545	100	88	NVZ
Duvenstedt	1.050	24	375	9	2.880	67	4.305	100	59	NVZ
Großlohe	1.960	67	595	20	370	13	2.925	100	78	NVZ
Hegeneck	915	97	25	3	-	-	940	100	67	NVZ
Hohenhorst / Berliner Platz	4.730	88	535	10	85	2	5.350	100	57	NVZ
Hummelsbüttel	2.075	92	125	6	55	2	2.255	100	52	NVZ
Meiendorfer Straße	2.650	80	65	2	585	18	3.300	100	45	NVZ
Poppenbütteler Chaussee	3.215	96	65	2	85	3	3.365	100	65	NVZ
Poppenbütteler Markt	3.385	63	965	18	1.020	19	5.370	100	59	NVZ
Rahlstedter Höhe	1.990	100	-	-	-	-	1.990	100	64	NVZ
Saseler Markt	3.315	79	170	4	720	17	4.205	100	50	NVZ
Spitzbergenweg	1.770	78	490	22	-	-	2.260	100	41	NVZ
Steilshoop	2.160	49	1.495	34	790	18	4.445	100	51	NVZ

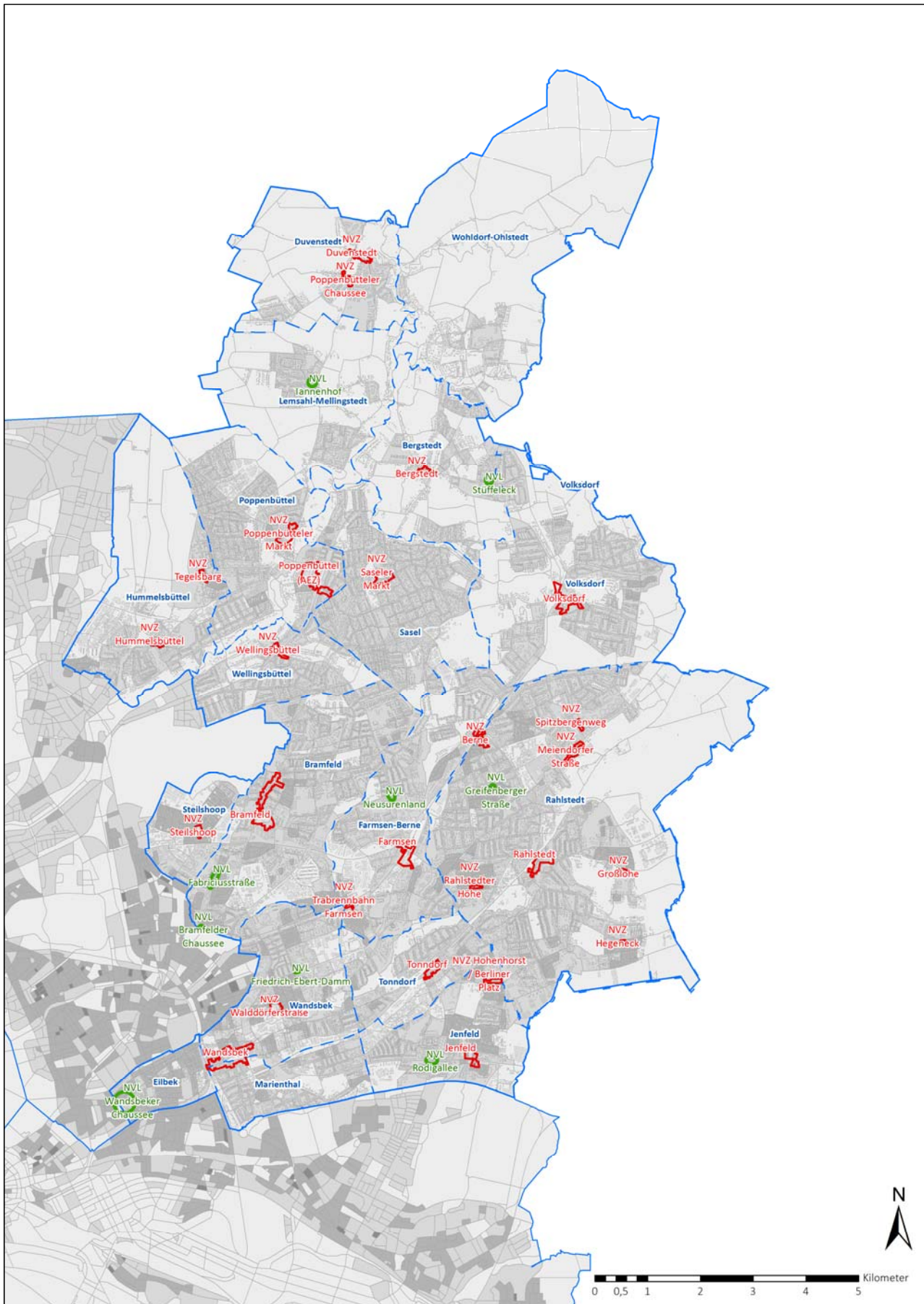
Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		
Tegelsberg	1.755	94	105	6	-	-	1.860	100	63	NVZ
Trabrennbahn Farmsen	1.300	96	-	-	55	4	1.355	100	73	NVZ
Walddörferstraße	5.880	45	1.335	10	5.990	45	13.205	100	56	NVZ
Wellingsbüttel	1.420	58	360	15	650	27	2.430	100	54	NVZ

* = Bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als Nahversorgungszentrum einzustufen

- = kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 23 : Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Bezirk Wandsbek
- übrige Bezirke
- Stadtteile

Einwohnerdichte (EW / km²)

- unter 2.000
- 2.000 bis 10.000
- 10.000 bis 30.000
- 30.000 bis 50.000
- über 50.000

Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2018

2. Festlegung der Standortstruktur Bezirk Wandsbek

Auf Basis der aktuellen Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt und der Analyse der Standortstruktur sind in enger Abstimmung mit der Bezirksverwaltung Wandsbek (AG Wandsbek) sowohl die in den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel dargestellten Zentren überprüft, als auch potenzielle neue Zentren im Hinblick auf eine Festlegung als zentrale Versorgungsbereiche oder ergänzende Lagen untersucht worden. Grundlage sind die mit der AG Bezirke ausführlich hergeleiteten und operationalisierten hamburgweiten Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (= vgl. Grundlagenbericht).

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Nach Untersuchung der Standortstruktur im Bezirk Wandsbek ergibt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Bezirke sowie des Umlandes folgende Standortstruktur:

Bestätigt und weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden folgende Zentren:

- / **Bramfeld, Farmsen, Poppenbüttel (AEZ), Rahlstedt, Volksdorf und Wandsbek** als übergeordnete Zentren. Diese Zentren weisen erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf.
- / **Duvenstedt, Poppenbütteler Chaussee, Hummelsbüttel, Tegelsberg, Hohenhorst / Berliner Platz, Poppenbütteler Markt, Berne, Meiendorfer Straße, Rahlstedter Höhe, Saseler Markt und Wellingsbüttel als Nahversorgungszentren.** Diese Zentren sind durch leistungsstarke Magnetanbieter sowie ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gekennzeichnet und verfügen über eindeutige Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Folgende Zentren haben bei der Analyse der funktionalen Kriterien tlw. **Handlungsbedarf** offenbart, werden nach umfassender Abwägung dennoch **weiterhin zur Festlegung als zentrale Versorgungsbereiche** festgesetzt:

- / **Bergstedt:** Mit 4 Einzelhandelsbetrieben und nur knapp über 800 m² Verkaufsfläche liegt das Zentrum Bergstedt zum Zeitpunkt der Erhebung knapp unter den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Auch ist der Magnetbetrieb mit ca. 700 m² Verkaufsfläche unterdurchschnittlich groß. Aufgrund der bevorstehenden Eröffnung des Budni Drogeriemarktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der insgesamt weniger stark ausgeprägten Konkurrenzsituation in den Walddörfern und der dörflichen Struktur im Umfeld allgemein wird empfohlen, das Zentrum weiterhin als zentralen Versorgungsbereich einzustufen. Durch die Drogeriemarktansiedlung

sind weitere Impulse im Ortskern von Bergstedt zu erwarten, wodurch auch die Erweiterung des Edeka-Marktes auf ein zukunftsfähiges Format empfehlenswert ist. Hierbei sollte auch die Stellplatzsituation neu geordnet werden.

- Großlohe:** Das als „Markt Großlohe“ bezeichnete geplante Zentrum im geschlossenen Quartier Großlohe-Süd besteht aus einer überdachten, geschlossenen Einkaufspassage mit Supermarkt und weiteren Ladeneinheiten sowie einem Marktplatz mit L-förmiger Ladenzeile und einem Pavillon in der Mitte. Ergänzt wird das Zentrum durch einen Kik Textildiscounter in der Nebenstraße. Innerhalb der Passage wurde zum Zeitpunkt der Erhebung nur der Rewe-Markt sowie T€Di betrieben, auf dem Vorplatz sind eine Apotheke sowie ein Kiosk und ein Blumenladen im Pavillon vorhanden. Insgesamt 8 Ladeneinheiten stehen leer, 7 werden betrieben. Es sind nur zwei Komplementärnutzungen vorhanden, das Zentrum weist deutlichen Handlungsbedarf auf. Andererseits sind innerhalb des Zentrums ausreichend Potenzialflächen vorhanden. Sofern die Situation stabilisiert werden kann, ist eine Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.
- Hegeneck:** Das Zentrum Hegeneck ist derzeit durch einen Penny-Markt, eine überwiegend leerstehende Ladenzeile (ehem. Schlecker-Standort) und zwei Arztpraxen geprägt. Insgesamt sind vier Einzelhandelsbetriebe mit ca. 940 m² Verkaufsfläche anzutreffen. Der Discounter stellt derzeit den einzigen fußläufig erreichbaren Nahversorgungsanbieter im Südosten des Stadtteils Rahlstedt dar, daher soll die bestehende Versorgungsfunktion an diesem Standort zukünftig weiter ausgebaut werden. Nach aktuellen Planungen soll nach Angaben des Bezirksamtes Wandsbek das Areal komplett umgestaltet werden, wobei vier Ladenlokale mit insgesamt ca. 1.970 m² Nutzfläche entstehen sollen (was ca. 1.400 – 1.500 m² Verkaufsfläche entsprechen dürfte⁶²). Neben den bestehenden Nutzungen soll ein neuer Drogeriemarkt angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Modernisierung / Umstrukturierung der Einzelhandelsbetriebe, die Ergänzung nahversorgungsaffiner Dienstleistungen / Gastronomie (z. B. Friseur, Bankdienstleistungen, Ärzte, Textilreinigung etc.) und die Beibehaltung der Ausweisung des Standortes als Nahversorgungszentrum zu empfehlen.
- Spitzbergenweg:** Das Zentrum Spitzbergenweg (bislang Meiendorfer Weg) besteht im Wesentlichen aus einem Penny-Markt, dem EKZ Spitzbergenweg sowie einem Edeka-Markt. Das gesamte Zentrum ist durch eingeschossige Zweckbauweise geprägt; der mittlere Teil (EKZ Spitzbergenweg) stand zum Zeitpunkt der Erhebung bereits größtenteils leer. Für das Zentrum ist eine Umstrukturierung vorgesehen, wobei der Edeka-Markt neu errichtet und die leerstehenden Zweckbauten abgerissen werden sollen.

62

Ansatz: Die Verkaufsfläche entspricht durchschnittlich 70 – 75 % der Nutzfläche

Das Zentrum Spitzbergenweg ist somit im Falle der Revitalisierung voraussichtlich weiterhin als Nahversorgungszentrum einzustufen.

- Steilshoop:** Das zweigeschossige Einkaufszentrum Steilshoop weist massive Leerstandsprobleme und offensichtlichen Wartungsstau auf. Nur 12 Betriebe mit insgesamt ca. 2.135 m² Verkaufsfläche wurden während der Erhebung angetroffen, die Gesamtverkaufsfläche des Centers (Eröffnung 1974; ca. 40 Ladeneinheiten) dürfte deutlich über 10.000 m² betragen. Somit steht der Großteil des Centers aktuell leer. Das Einkaufszentrum Steilshoop steht in starker Konkurrenz zu den Discounterstandorten im Gewerbegebiet an der Steilshooper Allee / Steilshooper Straße, zum Famila-Markt in Ohlsdorf und zur Marktplatz-Galerie Bramfeld sowie dem Kaufland SB-Warenhaus. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen in Steilshoop (u. a. Campus Steilshoop) wird eine grundlegende Revitalisierung des Standortes empfohlen, der für die Großwohnsiedlung Steilshoop v. a. eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Sofern die strukturellen Schwachpunkte (v. a. Zweigeschossigkeit, mangelnde Aufenthaltsqualität) behoben werden können und eine Konzentration auf die Nahversorgungsfunktion erfolgt, ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum weiterhin zu befürworten.

Folgende Standortbereiche werden **abweichend** bzw. **erstmalig als zentraler Versorgungsbereich** eingestuft:

- Das Zentrum **Jenfeld** (bisläng D-Zentrum) weist mit 35 Betrieben und ca. 6.140 m² Verkaufsfläche Merkmale eines übergeordneten Zentrums auf. Neben einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf sprechen auch die Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 33 % bzw. 18 % der Verkaufsflächen) für eine Festlegung als übergeordnetes Zentrum. Mit einer Zentralität von 53 % im nahversorgungsrelevanten Bereich wird eine eher geringe Zentralität erreicht, was auch der hohen Bevölkerungsdichte geschuldet ist. Durch die verkehrsgünstige Lage, u. a. an der Hauptverkehrsstraße Rodigallee und der Bushaltestelle Zentrum Jenfeld (6 Linien), wird dennoch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus erreicht. Aufgrund der Bündelung von Angeboten an zentraler Stelle im Stadtteil Jenfeld wird die Ausweisung als übergeordnetes Zentrum empfohlen.
- Der zentrale Versorgungsbereich **Tonndorf** (bisläng D-Zentrum) weist mit ca. 64 % der Verkaufsflächen einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf auf. Das Zentrum mit 21 Betrieben und fast 9.700 m² Verkaufsfläche konzentriert sich hauptsächlich auf das EKZ Tondo an der Tonndorfer Hauptstraße, wo auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vorgehalten werden. Ergänzt wird das Angebot durch ca. 20 Komplementärnutzungen. Das Zentrum erfüllt mit nur 21 Betrieben nicht alle

Kriterien für ein übergeordnetes Zentrum, übernimmt allerdings mit dem SB-Warenhaus und zahlreichen kleineren bis mittelgroßen Anbietern eine Versorgungsfunktion für große Teile des Stadtteils Tonndorf. Durch die mögliche Anbindung an die geplante S-Bahnlinie S 4 wird der Bereich Tonndorfer Hauptstraße perspektivisch weiter an funktionalem Gewicht zunehmen. Daher ist eine Festlegung als übergeordnetes Zentrum zu empfehlen.

- Das Zentrum **Trabrennbahn Farmsen** (erstmalig ausgewiesen) stellt mit 7 Einzelhandelsbetrieben und ca. 1.350 m² Verkaufsfläche ein eher kleines Nahversorgungszentrum dar, das zwischen dem Neubaugebiet auf der ehem. Trabrennbahn und der U-Bahnstation Trabrennbahn liegt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 96 % eindeutig im nahversorgungsrelevanten Bereich. Daher wird eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.
- Das Zentrum **Walddorfer Straße** (erstmalig ausgewiesen), beiderseits der Holzmühlenstraße, stellt mit 10 Einzelhandelsbetrieben ein verhältnismäßig übersichtliches Zentrum dar, das durch das SB-Warenhaus Rewe-Center ein ausgeprägtes funktionales Gewicht aufweist. Ergänzt wird das Angebot u. a. durch Möbel Kabs und Kik Textildiscount, wobei an der Holzmühlenstraße zahlreiche Komplementärnutzungen und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere über die direkte Busanbindung, sowie zukünftig vorgesehener Wohnungsbauentwicklungen im unmittelbaren Umfeld wird eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum empfohlen.

Die Überprüfung und Festlegung der Zentrenstruktur anhand der einheitlich für Hamburg formulierten und operationalisierten Festlegungskriterien führt dazu, dass bisherige Zentren **nicht länger als zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen werden können:

- Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Jüthornstraße, Ostpreußenplatz** und **Wohldorf-Ohlstedt** bilden aktuell nur untergeordnete Nahversorgungsfunktionen aus. Hier sind keine Magnetbetriebe (Supermärkte, Discounter) vorhanden.
- Die bislang als D-Zentren eingeordneten Lagen **Bramfelder Drift** und **Buchenkamp** stellen kleinteilige Einzelbetriebe dar, die keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen aufweisen.
- Die bislang als D-Zentren dargestellten Lagen **Karlshöhe, Haldedorfer Straße** und **Ahrensburger Straße** befinden sich in Gewerbegebietslage und können nicht als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt werden.

/// In den bisherigen D-Zentren **Stüffeleck, Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße, Neusurenland, Rodigallee, Greifenberger Straße** und **Friedrich-Ebert-Damm** sind Einzelbetriebe mit wenigen ergänzenden Anbietern vorhanden, die eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Somit können diese Bereiche als Nahversorgungslagen eingestuft werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Wandsbek waren zum Zeitpunkt der Erhebung über den gesamten Handel hinweg insgesamt 1.100 Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 271.740 m² vorhanden.

Mit 182 bzw. 239 Betrieben und ca. 58.700 m² bzw. ca. 61.600 m² Verkaufsfläche stellen die größten übergeordneten Zentren Wandsbek und Poppenbüttel (AEZ) im gesamtstädtischen Zusammenhang attraktive Einzelhandelsstandorte dar, die der Bevölkerung ein großstädtisches Warenangebot zugänglich machen. Im Bezirk Wandsbek befinden sich ca. 73 – 74 % der Betriebe und rd. 76 – 77 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb von übergeordneten Zentren. Circa 26 – 27 % der Betriebe und rd. 23 – 24 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden sich innerhalb von Nahversorgungszentren.

Das Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Wandsbek

Zentrale Versorgungsbereiche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	abs.	in %	abs.	in %
Übergeordnete Zentren	804	73,1	206.810	76,1
Bramfeld	95	8,6	21.370	7,9
Farmsen	69	6,3	17.550	6,5
Jenfeld	35	3,2	6.135	2,3
Poppenbüttel (AEZ)	239	21,7	61.580	22,7
Rahlstedt	91	8,3	24.700	9,1
Tonndorf	21	1,9	9.670	3,6
Volksdorf	72	6,5	7.145	2,6
Wandsbek	182	16,5	58.660	21,6
Nahversorgungszentren	296	26,9	64.930	23,9
Bergstedt	4	0,4	825	0,3
Berne	34	3,1	4.545	1,7
Duvenstedt	22	2,0	4.305	1,6
Großlohe	7	0,6	2.925	1,1
Hegeneck	4	0,4	940	0,3
Hohenhorst / Berliner Platz	17	1,5	5.350	2,0
Hummelsbüttel	14	1,3	2.255	0,8
Meiendorfer Straße	14	1,3	3.300	1,2
Poppenbütteler Chaussee	15	1,4	3.365	1,2
Poppenbütteler Markt	47	4,3	5.370	2,0
Rahlstedter Höhe	7	0,6	1.990	0,7
Saseler Markt	29	2,6	4.205	1,5
Spitzbergenweg	7	0,6	2.260	0,8
Steilshoop	20	1,8	4.445	1,6
Tegelsbarg	10	0,9	1.860	0,7
Trabrennbahn Farmsen	8	0,7	1.355	0,5
Walddörferstraße	10	0,9	13.205	4,9
Wellingsbüttel	27	2,5	2.430	0,9
Zentrale Versorgungsbereiche gesamt	1.100	100,0	271.740	100,0

GMA-Erhebung 2016

In Kapitel III., 4. wird die Begründung der räumlichen Abgrenzung ausgehend von der räumlich-funktionalen Analyse für jeden zentralen Versorgungsbereich ausführlich dargelegt.

2.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen weisen einen geringeren Besatz auf als zentrale Versorgungsbereiche und können die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nicht erfüllen, verfügen jedoch über

eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und damit eine Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung. Folgende Nahversorgungslagen wurden in Wandsbek identifiziert:

- /// **Bergstedt:** Die Ladenzeile mit freistehendem Supermarkt am **Stüffeleck** (vormals D-Zentrum Stüffeleck) weist mit insgesamt ca. 850 m² Verkaufsfläche ein zu geringes funktionales Gewicht auf, um zwischen dem Zentrum Bergstedt und den Anbietern im nahe gelegenen Ammersbek eine Versorgungsfunktion zu entfalten, die über die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete hinausgeht. Daher ist dieser Bereich aufgrund der Versorgungsfunktion für die umliegenden Mehrfamilienhäuser der Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG als Nahversorgungslage einzuordnen.
- /// **Bramfeld:** Die Einzelhandelslage an der **Bramfelder Chaussee** (vormals D-Zentrum Bramfelder Chaussee) befindet sich im Kreuzungsbereich der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße. Nachdem der abgängige Geschäftsbesatz auf der nördlichen Straßenseite zu Wohnungsbauflächen entwickelt wird, bleibt nur das verhältnismäßig kleine EKZ Zebra im Bereich des ehem. D-Zentrums. Dieses ist v. a. durch Rewe, Budni und zahlreiche Ärzte geprägt, ergänzt wird das Angebot durch einen Kiosk und eine Bäckereifiliale (4 Einzelhandelsbetriebe). Zu dem solitär in Wohngebietslage befindlichen Netto Markendiscout an der Fabriciusstraße (ca. 140 m nördlich) besteht keine direkte Anbindung. Somit werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt, aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die Einwohner nördlich der Bahnlinie wird jedoch die Einstufung als Nahversorgungslage empfohlen.
- /// **Bramfeld:** Die Ladenzeile mit Frischemarkt an der **Fabriciusstraße** (vormals D-Zentrum Fabriciusstraße) liegt an der Einmündung Seebekring und ist v. a. durch Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Der Edeka-Markt mit knapp über 400 m² Verkaufsfläche wird ergänzt durch einen Kiosk, einen TV- / Computerservice und eine Bäckerei (4 Einzelhandelsbetriebe). Insbesondere die Ladenzeile Seebekhof ist durch handelsferne Nutzungen (u. a. Spielhalle, Tattoo-Studio), Gastronomie und Leerstände geprägt. Aufgrund der fortgeschrittenen Verdrängung der Handelsfunktion, wobei weiterhin eine gewisse Bedeutung für die Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete gegeben ist, wird die Ausweisung als Nahversorgungslage empfohlen.
- /// **Eilbek:** Entlang der **Wandsbeker Chaussee** zwischen Landwehr und Auenstieg ist eine Nahversorgungslage vorhanden, die hauptsächlich durch Edeka in der Coventstraße geprägt wird. Das Nahversorgungsangebot wird ergänzt durch eine Apotheke und einen Kiosk, außerdem sind kleinteilige Bekleidungs-, Sport-, Elektrowarengeschäfte so-

wie sonstige Anbieter (u. a. Gardinen, Optiker, Kurzwaren, Fahrräder, Afro-Shops) vorhanden. An der Wandsbeker Chaussee sind zahlreiche Dienstleister (u. a. Ärzte, Nagelstudios, Computerservice, Reinigung, Reisebüro etc.) sowie Gastronomie- und Freizeitanbieter ansässig, welche eine Versorgungsfunktion auch außerhalb der Nahversorgung innehaben, die allerdings von umliegenden Supermärkten und Discountern überlagert wird.

- /// **Farmsen-Berne:** Die Wohn- und Geschäftshäuser im Kreuzungsbereich **Neusurenland** / August-Krogmann-Straße (vormals D-Zentrum Neusurenland) weisen keine Lebensmittelbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche auf und sind hauptsächlich durch Dienstleistungsanbieter und Ärzte geprägt. Einzelhandelsanbieter sind u. a. ein Copy-Center, eine Apotheke, eine Blumenhandlung und eine Bäckerei. Mit insgesamt ca. 460 m² Verkaufsfläche werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Dienstleistungsanbieter und insbesondere der Ärzte in Verbindung mit dem kleinteiligen Einzelhandel ist die Ausweisung als Nahversorgungslage zu empfehlen.
- /// **Jenfeld:** An der **Rodigallee** ist im Kreuzungsbereich mit der Jenfelder Allee eine Einzelhandelslage vorhanden (vormals D-Zentrum Rodigallee), die durch die Magnetbetriebe Netto Markendiscount und Matratzen Concord geprägt ist. Mit insgesamt ca. 1.050 m² Verkaufsfläche und 5 Einzelhandelsbetrieben befindet sich der Bereich an der unteren Grenze, die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Jenfeld (ca. 600 m östlich) wird jedoch nur ein untergeordnetes funktionales Gewicht erreicht. Der Bereich weist Grundversorgungsfunktionen für die westlich angrenzenden Wohngebiete auf, stellt jedoch kein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum dar. Durch die Lage im Kreuzungsbereich, an dem unmittelbar ein Spielplatz sowie Wohnbebauung angrenzen, bietet der Standort zudem kaum Entwicklungspotenzial.
- /// **Lemsahl-Mellingstedt:** An der Straße **Tannenhof**, westlich der Lemsahler Landstraße, stellt ein Edeka-Markt mit angrenzenden Nutzungen (Apotheke, Reinigung, Friseur, Post-Shop) die einzige Nahversorgungslage in Lemsahl-Mellingstedt dar. Da der Bereich mit drei Einzelhandelsbetrieben und insg. knapp unter 800 m² Verkaufsfläche die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich derzeit nicht erfüllt, wird die Ausweisung als Nahversorgungslage empfohlen. Zukünftig bietet sich diese Lage für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt an.
- /// **Rahlstedt:** In der Wohnsiedlung an der **Greifenberger Straße** (vormals D-Zentrum Greifenberger Straße) befindet sich die zur Versorgung der Siedlung errichtete Greifenberg-Passage. Neben dem Netto Markendiscount (ca. 700 m² Verkaufsfläche) ist

eine Apotheke vorhanden, die übrigen Ladeneinheiten sind durch Dienstleistungen oder Gastronomie besetzt. Auch ein Jugendzentrum und ein Seniorentreff sind vorhanden. Mehrere Ladeneinheiten stehen leer. Mit 2 Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von unter 800 m² ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum nicht länger möglich. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohngebiete ist jedoch die Einstufung als Nahversorgungslage empfehlenswert.

/// **Rahlstedt:** An der **Sieker Landstraße** im Norden der Siedlung Großlohe hat sich eine Nahversorgungslage gebildet, die im Wesentlichen Kunden aus dem Bereich des Neubaugebietes Boltwiesen anspricht und der inzwischen eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zukommt. Da es sich um eine Verbundlage von zwei Solitärbetrieben (Edeka, Aldi) und einer Sparkasse handelt, die in einiger Entfernung durch einen zusätzlichen Lidl-Discounter (Distanz ca. 300 m) ergänzt wird, werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsfunktion für die Siedlung Großlohe wird die Einstufung als Nahversorgungslage empfohlen, eine Weiterentwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich wird an dieser Stelle nicht angestrebt.

/// **Wandsbek:** Am **Friedrich-Ebert-Damm** (vormals D-Zentrum Friedrich-Ebert-Damm) sind ein Budni Drogeriemarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei sowie weitere kleinteilige Anbieter vorhanden. Ein Lebensmittelbetrieb (Supermarkt oder Discounter) ist nicht vorhanden. Da durch die kleinteiligen Anbieter und den Drogeriemarkt jedoch nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, besteht eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Daher wird empfohlen, diesen Bereich als Nahversorgungslage auszuweisen.

Eine Revitalisierung des nach einem Brand weitgehend leerstehenden **Einkaufszentrums Barmwisch** ist nicht ausgeschlossen. Hierdurch könnte an dieser Stelle eine zusätzliche Nahversorgungslage entstehen.

2.3 Sonstige Lagen

Im Bezirk Wandsbek bestehen weitere Einzelhandelsstandorte, die ebenfalls einen Beitrag zur Grund- bzw. Nahversorgung leisten. Diese Standorte können aufgrund des geringen Besatzes (oft nur ein Betrieb) und der Lage an zum Teil städtebaulich nicht integrierten Standorten bzw. der fehlenden Komplementärnutzungen nicht als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen definiert werden.

2.3.1 Städtebaulich integrierte Lagen

Solitärstandorte in städtebaulich integrierten Lagen sind durch Einzelbetriebe geprägt und stellen somit keine Konzentration von Nahversorgungsfunktionen dar, was sie von den Nahversorgungslagen unterscheidet. Sie weisen jedoch für den unmittelbaren Nahbereich eine Nahversorgungsfunktion auf und tragen zur wohnortnahen Grundversorgung bei.

2.3.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen

Einzelbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen, z. B. in Gewerbe- / Industriegebieten, weisen i. d. R. kein direktes Wohnumfeld auf und sprechen hauptsächlich Autokunden an. Sie übernehmen meist keine unmittelbare Nahversorgungsfunktion und können die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

2.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Sonderstandorte sollen neben der gewerblichen Wirtschaft dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Die Fachmarkttagglomerationen im Bezirk Wandsbek weisen größtenteils zentrenrelevante Bedeutung auf und stellen daher keine Sonderstandorte i. S. des Hamburger Zentrenkonzeptes dar. Im Bezirk Wandsbek sind keine großflächigen Sonderstandorte vorhanden.

3. Zentren- und Angebotsstruktur

In Karte 24 ist die Zentrenstruktur gemeinsam mit dem Einzelhandelsbestand dargestellt. Hier zeigt sich, dass der Einzelhandelsbestand in den Walddörfern auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen konzentriert ist. Neben gestreuten Einzelhandelsangeboten entlang der Entwicklungsachsen sind großflächige Betriebe in Gewerbegebietslagen gut erkennbar (insbesondere Friedrich-Ebert-Damm, Ahrensburger Straße, Bramfelder Chaussee und Poppenbütteler Weg). In Eilbek ist die durchgehende, bandartige Struktur entlang der Wandsbeker Chaussee zu erkennen. Das Nahversorgungsangebot in unterschiedlichen Standortlagen ergibt sich abschließend aus Tabelle 13:

Tabelle 13: Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien

Lagekategorie	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
Zentraler Versorgungsbereich	462	57	107.070	57
Nahversorgungslage	32	4	7.560	4
integrierte Lagen	258	32	48.045	26
nicht integrierte Lagen	62	8	25.445	14
Sonderstandorte	-	-	-	-
Gesamt	814	100	188.120	100

GMA-Zusammenstellung 2018

Nahversorgungsangebote sind mit ca. 57 % der Verkaufsflächen hauptsächlich in zentralen Versorgungsbereichen zu finden, auf Nahversorgungslagen entfallen ca. 4 %. Mit ca. 26 % der Verkaufsflächen weisen solitäre Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen eine hohe Bedeutung in der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek auf. Nicht integrierte Standorte spielen auch aufgrund der größeren Verkaufsflächen in den innerstädtischen Gewerbegebieten eine größere Rolle.

4. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Wandsbek anhand von Zentrenprofilen⁶³ detailliert dargestellt und bewertet. Auch werden Empfehlungen zu künftigen Entwicklungen gegeben. Als Ergebnis wird der zentrale Versorgungsbereich grundstücksscharf abgegrenzt und dies begründet. Auch hier ist auf die in enger Abstimmung mit der AG Bezirke formulierten und definierten Abgrenzungskriterien zu verweisen (Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke).

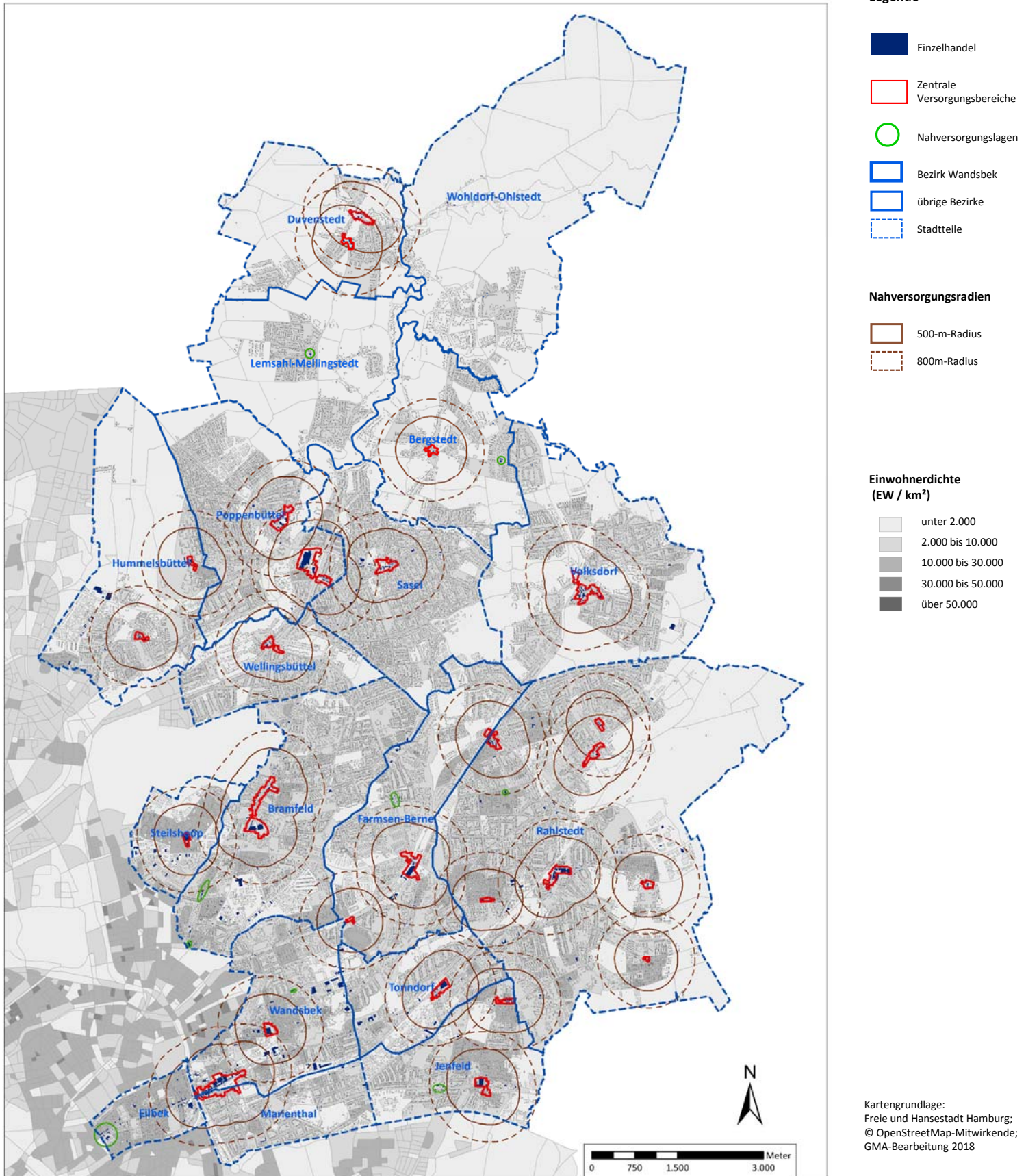
Zur Definition des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs wird eine Erreichbarkeit von 10 Gehminuten in Ansatz gebracht, für die ein Radius von 500 bis 800 m als empirisch belegter Wert zugrunde gelegt werden kann⁶⁴. Um auch die Distanzen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu berücksichtigen, wurde um die äußere Begrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ein Radius von 500 m gelegt, der den Bereich definiert, innerhalb dessen der zentrale Versorgungsbereich fußläufig innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar ist. Dieser Bereich wird im Folgenden als „Nahbereich“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Reihenfolge der Zentrenprofile ist darauf hinzuweisen, dass in alphabetischer Sortierung zunächst die übergeordneten Zentren und im Anschluss die Nahversorgungszentren dargestellt werden.

⁶³ Zur Lesart der Zentrenprofile sowie zur methodischen Vorgehensweise siehe Erläuterungen im Grundlagenbericht.

⁶⁴ vgl. Grundlagenbericht, Kapitel V.2.2; S. 47

Karte 24 : Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Wandsbek



4.1 Übergeordnetes Zentrum Bramfeld



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Bramfeld	50.376	51.858	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		13.634	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁶	103,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	76,5 Mio. € (34,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Stadtteils Bramfeld
- Bramfelder Chaussee über Herthastraße, Bramfelder Dorfplatz bis Berner Chaussee
- Umfeldnutzungen: Entlang der Bramfelder Chaussee überwiegend Geschosswohnungsbau mit max. drei Vollgeschossen, dahinter auch freistehende Einfamilienhausbebauung. Teilweise eingeschossige Zweckbauten und Punkthochhäuser
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 790 m, Ost-West: ca. 320 m

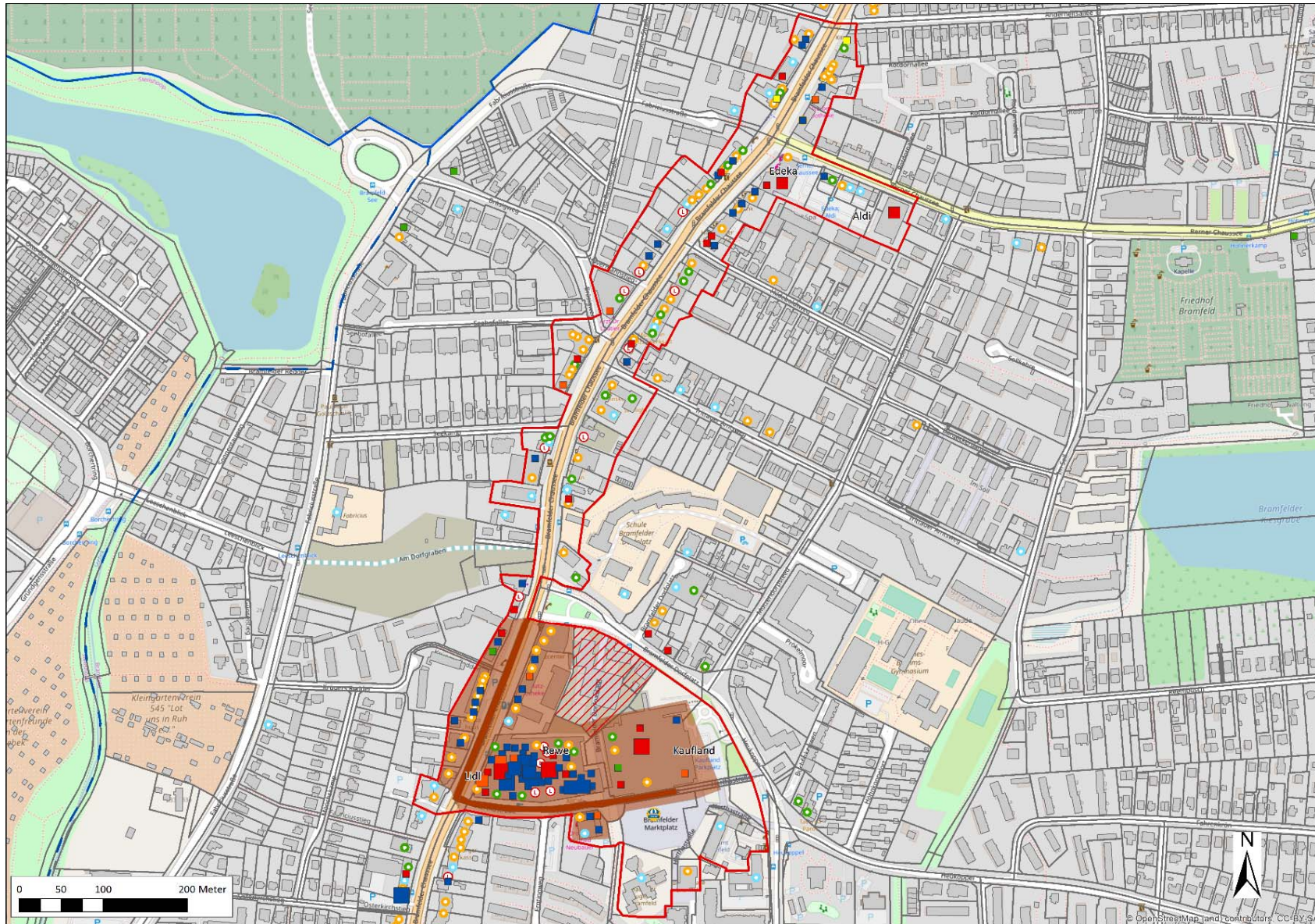
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 3,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 6,5 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,8 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 5,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Fahrenkrön (ca. 1,1 km östlich), Penny Maimoorweg (ca. 1,1 km südlich)

⁶⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁶⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 25: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

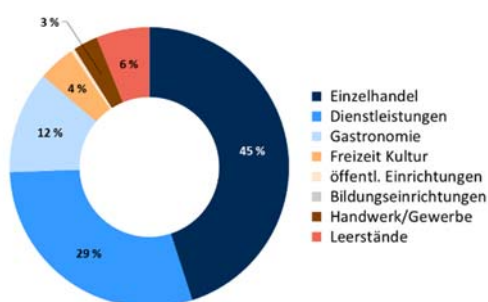
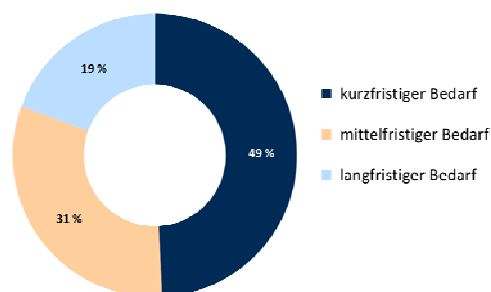
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- ⊙ Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	35	10.405	49	763	182
kurzfristiger Bedarf	35	10.505	49	771	178
mittelfristiger Bedarf	23	6.725	31	493	182
langfristiger Bedarf	37	4.140	19	304	62
Einzelhandel gesamt	95	21.370	100	1.567	136

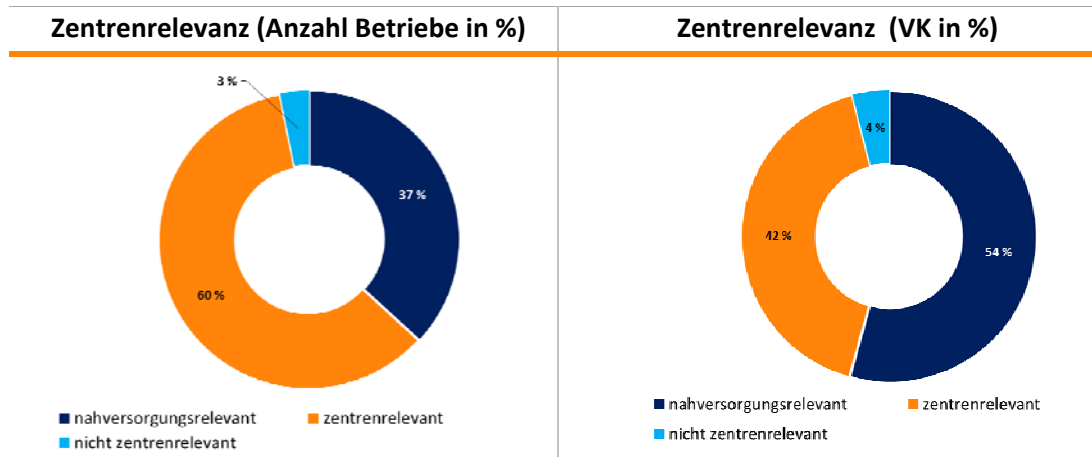
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Kaufland)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Aldi), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	28 Anbieter insgesamt, davon 7 Bäckereien, 5 Apotheken, 1 Drogeriemarkt, 2 Floristen
Wochenmarkt	Herthastraße, 2x wöchentlich (Di und Fr), ca. 50 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausgeprägte Versorgungssituation im Lebensmittelbereich über die Nahversorgung hinaus strukturprägende Anbieter durchweg modern und leistungsfähig, Edeka und Aldi an der Bramfelder Chaussee mit nicht mehr zeitgemäßen Flächengrößen. Planungen: Nördlich des Kaufland SB-Warenhauses ist derzeit eine Passage im Bau, die in Erdgeschosslage auch kleinteiligen Einzelhandel aufnehmen soll. Größere Einzelhandelsvorhaben sind nicht bekannt.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 49 % der Verkaufsfläche, 35 Betriebe)
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Einkaufszentrum Marktplatz-Galerie Bramfeld mit dem benachbarten Kaufland SB-Warenhaus. Entlang der Bramfelder Chaussee überwiegend kleinteilige Angebotsstrukturen mit ausgeprägter Dienstleistungsfunktion
- Magnetbetriebe sind u. a. H&M, C&A, Dänisches Bettenlager, Kik, Heymann Bücher, Xenos, Deichmann



Ergänzende Nutzungen

- 103 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Fachärzte, Banken, Friseure, Kosmetikstudios, Pflegedienste, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbissbetriebe, Restaurants, Kneipen), außerdem u. a. Kundenzentrum des Bezirksamts, vier Spielhallen, zwei Wettbüros und das Haus der Jugend

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Bramfeld gliedert sich in die großmaßstäbliche Bebauung südlich des Bramfelder Dorfplatzes und die kleinteiligen Strukturen entlang der Bramfelder Chaussee. Die gewachsenen Strukturen, die sich vom Bramfelder Dorfplatz in nördlicher Richtung entwickelt haben, sind durch straßenbegleitende Nachkriegsbebauung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss geprägt, wobei neben einigen eingeschossigen Zweckbauten vereinzelt auch kleinteilige Bausubstanz des 19. Jahrhunderts vorhanden ist. Der Centerstandort Marktplatz-Galerie Bramfeld stellt ein zeitgemäßes Einkaufszentrum mit entsprechend moderner Architektur dar.
- Die Hauptlage ist entlang der Bramfelder Chaussee von der Herthastraße bis zum Bramfelder Dorfplatz zu finden.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Marktplatz-Galerie Bramfeld, nördlich des Bramfelder Dorfplatzes sind vor Fertigstellung der Passage kaum Fußgängerfrequenzen feststellbar.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional und weist v. a. entlang der Bramfelder Chaussee wenig Aufenthaltsqualität auf. Der große Marktplatz an der Herthastraße wirkt modern und aufgeräumt, außerhalb der Marktzeiten jedoch auch relativ ungenutzt.
- Gesamteindruck: Funktionales, gewachsenes Zentrum, das vom Süden her Impulse zur Weiterentwicklung erfährt. Das Zentrum übernimmt die Funktion einer Innenstadt für den Bereich Bramfeld und darüber hinaus.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch vierspurige Hauptverkehrsstraße Bramfelder Chaussee, Anschluss an Steilshooper Allee südlich des Zentrums.
- Stellplätze sind straßenbegleitend vorhanden, die Marktplatz-Galerie und Kaufland verfügen über eigene Parkhäuser.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die umliegenden Bushaltestellen, insbesondere Bramfelder Dorfplatz (Heukoppel) gewährleistet (Linien 8, 37, 118, 173).
- Zukünftig vorgesehener Endhaltepunkt für neue U-Bahn-Linie U5-Ost, Umsetzung in 2020er Jahren zu erwarten.
- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden. Im direkten Umfeld befindet sich eine Stadtrad-Station.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Bramfeld verläuft überwiegend straßenbegleitend entlang der Bramfelder Chaussee und erstreckt sich auch auf die Strukturen rund um den Bramfelder Marktplatz.
- Im Norden wird das Zentrum durch den auslaufenden Besatz nördlich der Anderheitsallee begrenzt, wo die straßenbegleitende Struktur in ein freistehendes, durch Gewerbe und Dienstleistungen geprägtes Umfeld übergeht.
- Im Osten stellt überwiegend die direkt angrenzende Wohnbebauung die Begrenzung des Zentrums dar. Im Umfeld des Aldi-Marktes an der Berner Chaussee wird das Zentrum durch bereits verstärkt gewerblich geprägte Areale begrenzt. Östlich des Kaufland-Standortes (Bereich Heukoppel) stellen freistehende Einfamilienhäuser sowie größere Mehrfamilienhäuser, angrenzend an die öffentlichen Nutzungen (u. a. Bücherhalle, Kundenzentrum des Bezirksamtes, Polizeikommissariat) die Begrenzung des Zentrums dar.
- Südlich der Herthastraße tritt die Einzelhandelsfunktion so weit in den Hintergrund, dass der zentrale Versorgungsbereich sowohl durch die Unterbrechung der straßenbegleitenden Strukturen an der Bramfelder Chaussee als auch durch den Geschosswohnungsbau am Erntingweg begrenzt wird.
- Im Westen stellen die direkt angrenzenden Wohngebiete die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten und flächendeckend vorhandenen Nahversorgungsangebote im Zentrum Bramfeld besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die Anbieter im nördlichen Bereich der Bramfelder Chaussee agieren allerdings auf vergleichbar kleinen Flächengrößen, wobei sich insbesondere im Bereich des Edeka-Marktes Optimierungsbedarf abzeichnet. Sofern Optimierungen / Ergänzungen im kleinteilig geprägten Bestand möglich sind, kann dies zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion beitragen.
-

4.2 Übergeordnetes Zentrum Farmsen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich			

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁶⁸	105,6
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,3 Mio. € (16,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Farmsen-Berne
- Entlang August-Krogmann-Straße und Berner Heerweg / Friedrich-Ebert-Damm
- Besonderheit ist das Einkaufszentrum Einkaufstreppunkt (EKT) Farmsen, dessen südliches Ende an ein innerstädtisches Gewerbegebiet grenzt, während das nördliche Ende zur Hauptlage August-Krogmann-Straße orientiert ist
- Umfeld östlich der Bahnlinie überwiegend durch öffentliche Nutzungen, Grünflächen und Freizeitangebote geprägt (u. a. Eislaufhalle Bäderland Eisland), westlich der Bahnlinie überwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau (Gartenstadt Farmsen)
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 440 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 340 m

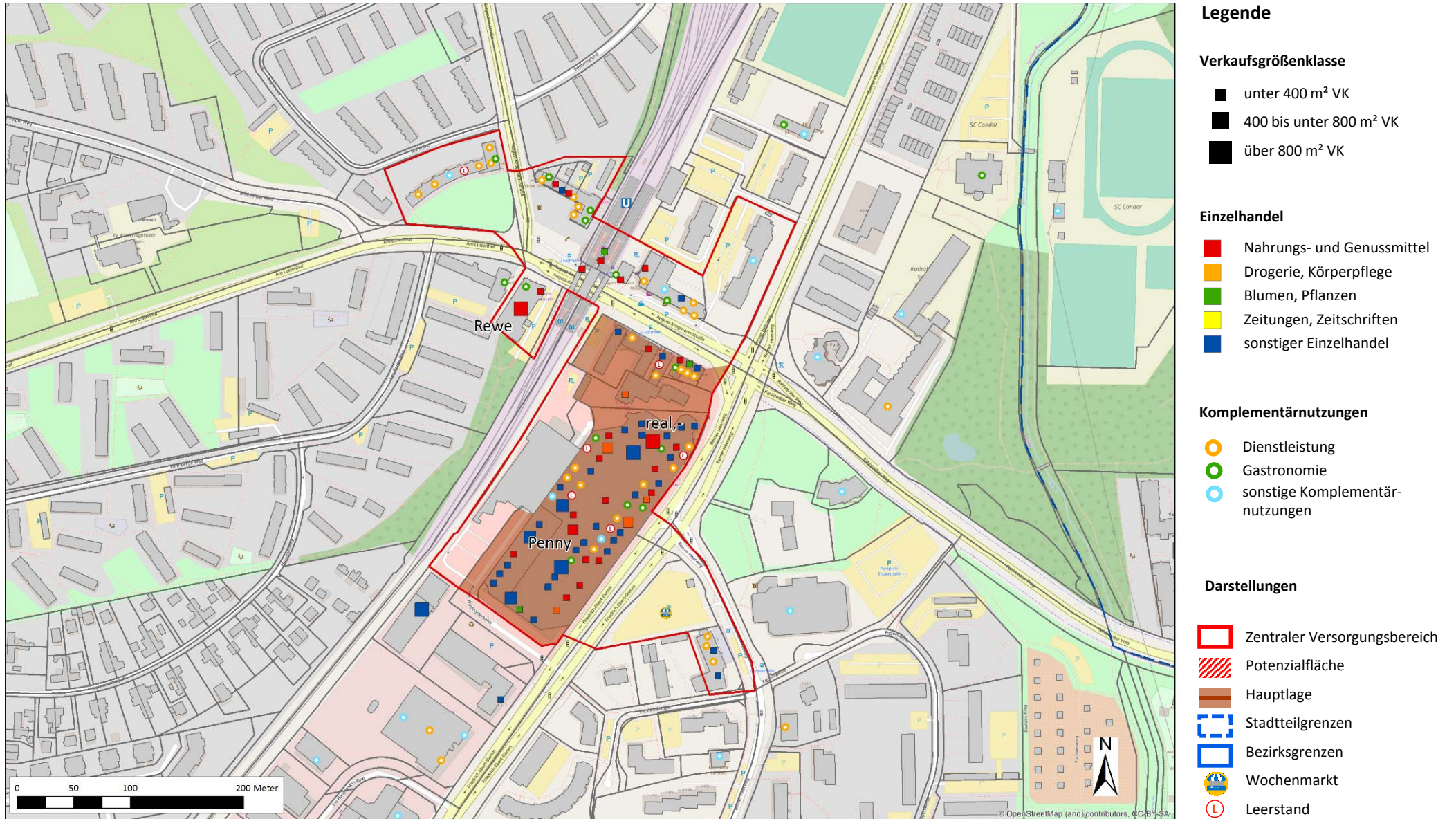
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 3,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 8,2 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Friedrich-Ebert-Damm (ca. 500 m südlich)

⁶⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁶⁸ Quelle: MB Research 2016

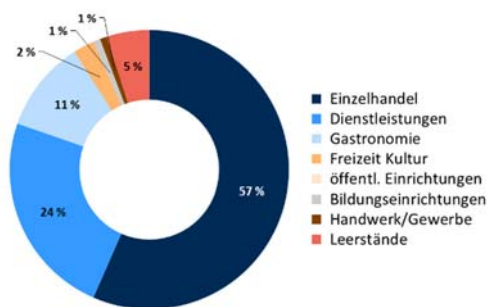
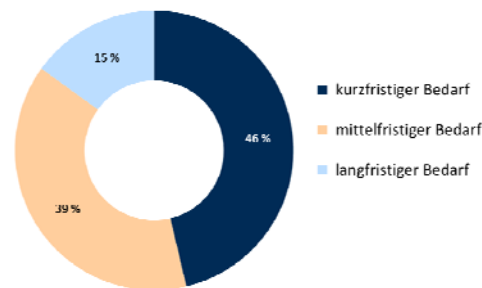
Karte 26: Übergeordnetes Zentrum Farmsen



Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	32	7.985	45	1.257	322
kurzfristiger Bedarf	32	8.125	46	1.279	317
mittelfristiger Bedarf	19	6.785	39	1.068	357
langfristiger Bedarf	18	2.640	15	416	109
Einzelhandel gesamt	69	17.550	100	2.762	248

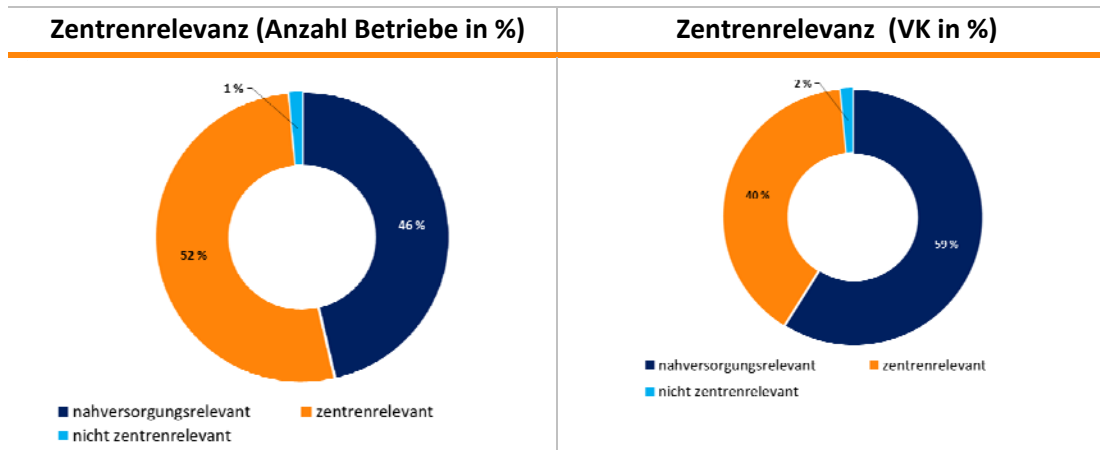
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (real)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny), 2 Drogeriemärkte (Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	27 Anbieter insgesamt, davon 7 Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken, 3 Floristen
Wochenmarkt	Berner Heerweg, 2x wöchentlich (Di und Do), ca. 3 – 8 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausgeprägte Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich über die Nahversorgung hinaus ▪ Wochenmarkt liegt am Rand des Zentrums und weist nur geringes Angebot auf ▪ strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig, Real und Penny mit leichtem Erneuerungsbedarf. Akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 54 % der Verkaufsfläche, ca. 37 Betriebe)
- Die Hauptlage stellt das Einkaufszentrum Einkaufstreffpunkt Farmsen dar, das über einen Vorplatz von der August-Krogmann-Straße oder durch Nebeneingänge vom Berner Heerweg erreichbar ist.
- Magnetbetriebe sind u. a. C&A, H&M, Bonprix, Schuh Kay und Takko.



Ergänzende Nutzungen

- 47 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Banken, Schlüsseldienst, Reinigung, Reisebüro) und Gastronomiebetriebe (u. a. Eisdielen, Imbissbetriebe, Restaurants), außerdem zwei Spielhallen, ein Wettbüro, Volkshochschule

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum beiderseits der August-Krogmann-Straße im Umfeld der U-Bahnstation Farmsen, das um ein Einkaufszentrum mit real SB-Warenhaus an der nördlichen Spitze eines innerstädtischen Gewerbegebietes ergänzt wird. Die Bebauung an der August-Krogmann-Straße ist durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, das Center und der Vorplatz sind als Zweckbauten mit Flachdach ausgeführt.
- Als Hauptlage ist die südliche Straßenseite der August-Krogmann-Straße zu identifizieren, neben dem EKT Farmsen ist hier auch Rewe zu finden.
- Kundenfrequenzen sind v. a. zwischen dem EKT Farmsen und der U-Bahnstation festzustellen. Am Berner Heerweg sind nur geringe Frequenzen vorhanden.
- Überwiegend funktionale Gestaltung, insbesondere in östlicher Richtung dominieren Gestaltungselemente der 80er Jahre, in westlicher Richtung ist u. a. modernere Stadtmöblierung verbaut.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges, gewachsenes Zentrum mit kompakter Struktur, das v. a. im Bereich des EKT Farmsen gestalterisch nicht mehr zeitgemäß wirkt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung erfolgt über August-Krogmann-Straße und Friedrich-Ebert-Damm / Berner Heerweg. Das Parkhaus des EKT Farmsen ist über die Straße An der Walddörferbahn anfahrbar.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Farmsen (U1) sowie die Bushaltestelle U-Farmsen (Linien 26, 27, 167, 168, 171, 368).
- Fuß- und Radwege sind straßenbegleitend vorhanden, im direkten Umfeld befindet sich eine Stadtrad-Station.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Farmsen konzentriert sich auf die August-Krogmann-Straße zwischen Am Luisenhof und Berner Heerweg mit dem EKT Farmsen im südlichen Bereich.
- Im Norden beschränkt der angrenzende Geschosswohnungsbau den zentralen Versorgungsbe- reich.
- In östlicher Richtung stellt die vier- bis sechsspurige Straße Friedrich-Ebert-Damm mit ausge- dehnten Grünflächen auf der östlichen Straßenseite die Begrenzung des Zentrums dar. Diese Zä- sur wird nur an der Stelle des Wochenmarktes aufgehoben, an der die Querung der Straße durch eine Lichtsignalanlage möglich ist. Ansonsten wird eine Querung des Friedrich-Ebert-Damms / Berner Heerweg durch einen auf dem Mittelstreifen installierten Zaun verhindert.
- In südlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch das Gewerbegebiet am Ivo- Hauptmann-Ring (u. a. Fressnapf XXL, Renault Group Hamburg, etc.) begrenzt.
- In westlicher Richtung stellt die U-Bahntrasse mit dem begleitenden Grünstreifen eine Zäsur zu den dahinter liegenden Ein- und Mehrfamilienhäusern dar und begrenzt somit das Zentrum.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- kein akuter Handlungsbedarf

4.3 Übergeordnetes Zentrum Jenfeld



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁶⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Jenfeld	24.936	25.622	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		11.062	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁰	105,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	63,3 Mio. € (28,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Stadtteil Jenfeld
- Hauptlage im Kreuzungsbereich Rodigallee / Öjendorfer Damm
- geplantes Einkaufszentrum mit mehreren Wohnblöcken oberhalb der Handelsetagen sowie ergänzender Geschäftsbesatz im Kreuzungsbereich
- Standortumfeld im Westen durch Stadtteil-Schule und überwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, im Nordosten und Südosten verstärkt einheitlich geplante Großsiedlungen
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 290 m, Ost-West: ca. 260 m

Wettbewerbsituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 5,8 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,6 km), Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 4,5 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 4,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Rodigallee (ca. 600 m östlich), Lidl Barsbütteler Straße (ca. 400 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

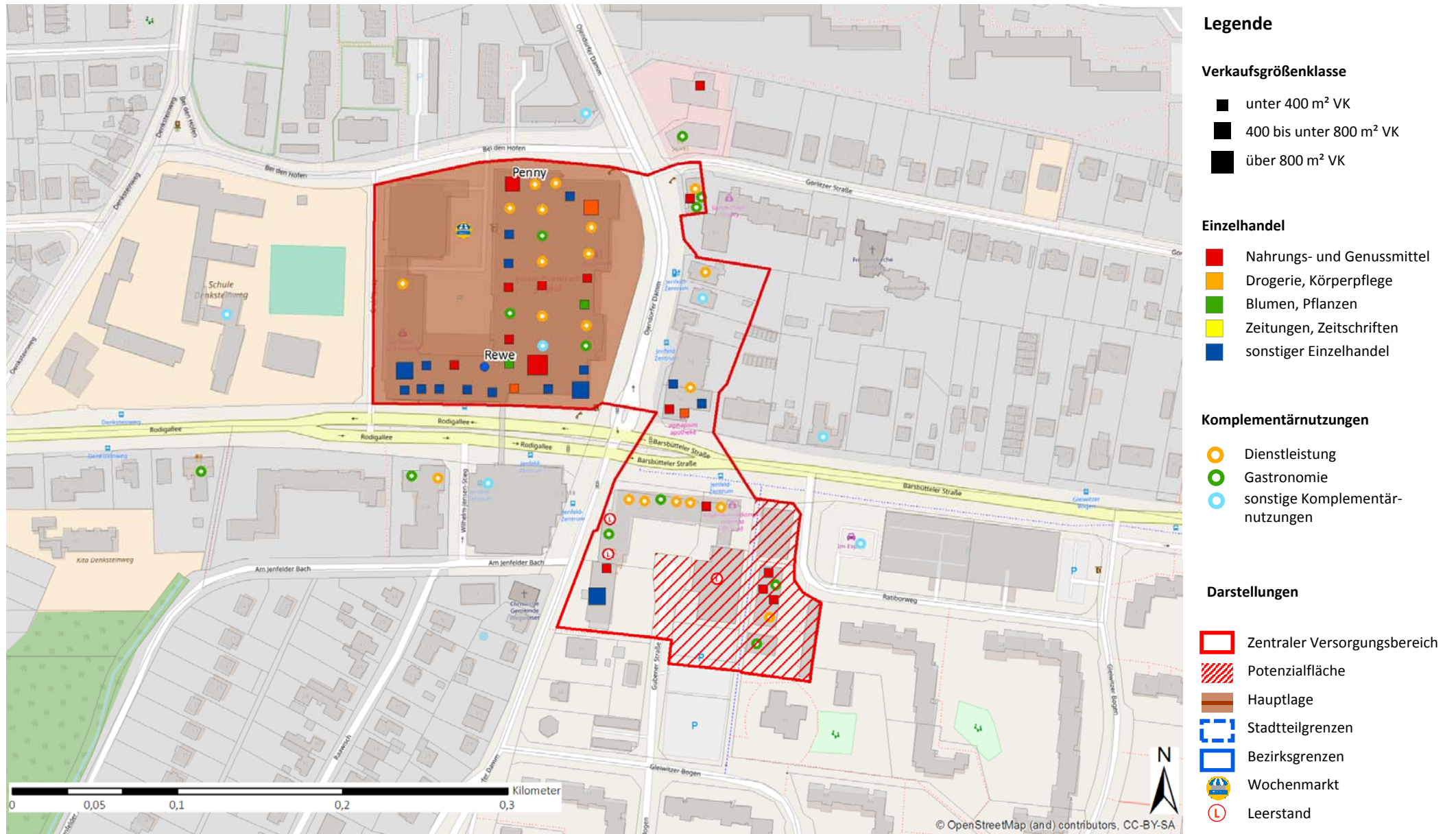
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	19	2.990	49	270	53
kurzfristiger Bedarf	19	2.990	49	270	52
mittelfristiger Bedarf	8	2.040	33	184	47
langfristiger Bedarf	8	1.105	18	100	18
Einzelhandel gesamt	35	6.135	100	555	39

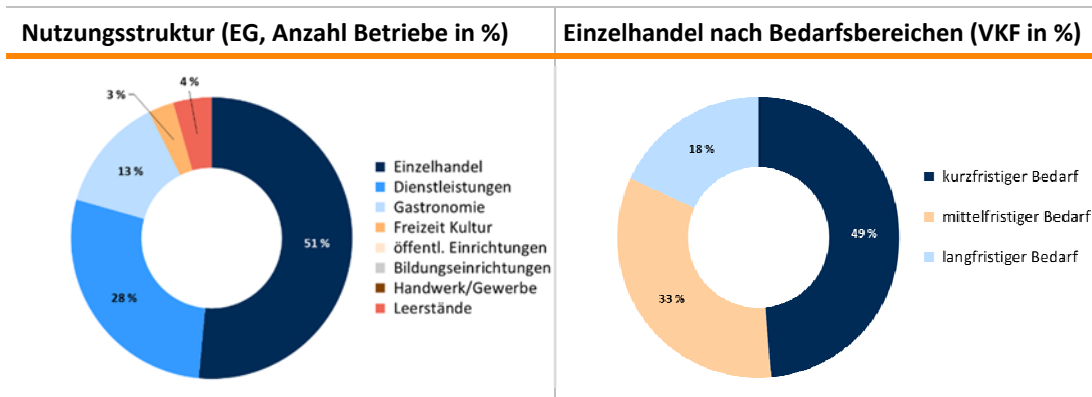
* in Bezug auf den Nahbereich

⁶⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 27: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld



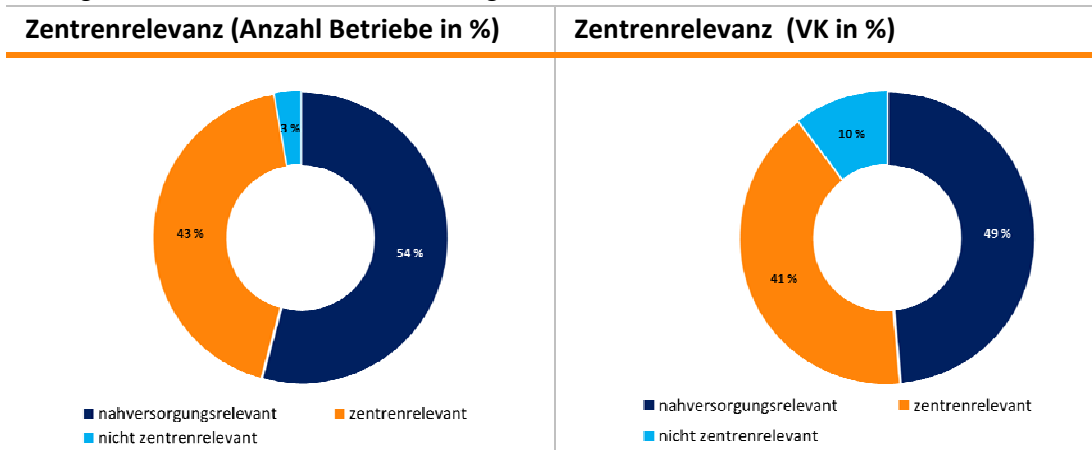


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	16 Anbieter insgesamt, darunter 3 Bäckereien, 2 Apotheken, 2 Floristen
Wochenmarkt	Bei den Höfen, 2x wöchentlich (Mi und Fr), ca. 3 – 18 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfassendes Nahversorgungsangebot mit Ergänzungspotenzial im Bio-Segment ▪ strukturprägende Anbieter überwiegend robust, sowohl Rewe (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) als auch Penny (ca. 500 m² Verkaufsfläche) allerdings auf verhältnismäßig kleinen Verkaufsflächen; insbesondere für Penny ist zukünftig Optimierungsbedarf festzustellen. Introvertierter Bereich Gubener Straße mit sichtbaren Defiziten (Aldi-Leerstand)

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, ca. 16 Betriebe)
- Magnetbetriebe u. a. Dänisches Bettenlager, Woolworth, Deichmann



Ergänzende Nutzungen

- 30 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: Handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Sparkasse, Friseure, Reinigung, Reisebüro) sowie mehrere Imbissbetriebe und eine Spielhalle

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes Center mit ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Öjendorfer Damm.
- Stark introvertiertes Einkaufszentrum mit Hauptlage im inneren Bereich und Wochenmarkt im Innenhof.
- Ehemalige Ladenstraße auf dem Dach (Zugang über Fußgängerbrücke) wird nicht zu Handelszwecken genutzt, sondern wurde zu Büros umfunktioniert.
- Leerstände sind nur südöstlich des Kreuzungsbereiches zu finden. Hier steht neben kleinteiligen Ladeneinheiten ein ehemaliger Aldi-Discounter leer, der in ‚zweiter Reihe‘ gelegen ist und eine introvertierte Orientierung auf die als Sackgasse ausgelegte Gubener Straße aufweist.
- Außerhalb des Centers sind nur sehr geringe Kundenfrequenzen feststellbar, diese konzentrieren sich auf den Mallbereich.
- Die Gestaltung ist durch funktionale Plattenbauweise mit Waschbetonfassade geprägt, bis auf das Ladenlokal von Deichmann weist das Center keine Schaufenster zur Straße auf. Der Eingang zur Rodigallee ist unter der Fußgängerbrücke situiert, sodass die Sichtbarkeit von der Rodigallee eingeschränkt ist. Ein weiterer Eingang ist zum Marktplatz im Bereich Bei den Höfen vorhanden. Insgesamt weist der Mallbereich eine deutlich hellere und gepflegtere Gestaltung auf als der Außenbereich.
- Gesamteindruck: Funktionales, stark introvertiertes Einkaufszentrum der 70er Jahre, das kaum funktionale Beziehungen zum direkten Umfeld aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch an dieser Stelle vier- bis sechsspurige Hauptverkehrsstraße Rodigallee, Zufahrt zur objekteneigenen Stellplatzanlage über Grabkeweg.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle Jenfeld-Zentrum (Linien 10, 27, 35, 167, 232, 263) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, durch eine Fußgängerbrücke über die Rodigallee besteht eine Anbindung an ein weiteres Parkhaus auf der südlichen Straßenseite.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das Einkaufszentrum Jen und den angrenzenden Einzelhandelsbesatz vorgegeben.
- Der zentrale Versorgungsbereich wird im Westen durch die Max-Schmeling-Stadtteilschule begrenzt.
- Im Norden stellt die Mehrfamilienhausbebauung nördlich der Straße Bei den Höfen die Begrenzung des Zentrums dar.
- Auf der östlichen Straßenseite des Öjendorfer Damms sind neben Gastronomie- und Dienstleistungsanbietern einige Betriebe vorhanden, die funktional im Zusammenhang mit dem Zentrum stehen (u. a. Apotheke, Ärztehaus, Hörgeräte, Euro-Shop). Diese sind über die Bushaltestelle und eine Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich an das Einkaufszentrum Jen angebunden. Im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch die angrenzende, freistehende Wohnbebauung an der Barsbütteler Straße und die Stellplatzanlage am Ratiborweg begrenzt.
- Im Südwesten stellt die vierspurige, im Kreuzungsbereich bis zu sechsspurige Straße Rodigallee die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Zwar wird durch die Fußgängerbrücke eine Verbindung zu dem (zum Zeitpunkt der Erhebung ungenutzten) Parkhaus südlich der Rodigallee hergestellt, dort sind jedoch keine zentrenprägenden Nutzungen vorhanden (u. a. Autoglaserei), auch sind kaum Fußgängerfrequenzen auf der Fußgängerbrücke feststellbar.
- Im Südosten wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Gleiwitzer Bogen und am Ratiborweg begrenzt.
- Potenzialflächen sind insb. im Bereich des leer stehenden Discounters an der Gubener Straße zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Handlungsbedarf besteht insbesondere im Bereich des Penny-Marktes, der auf nicht zeitgemäßer Flächengröße agiert.
-

4.4 Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Poppenbüttel	21.947	22.847	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.977	

Kaufkraft Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷²	124,2
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,4 Mio. € (14,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Östliche Randlage im Stadtteil Poppenbüttel, das AEZ liegt zentral im kleineren Siedlungsteil Poppenbüttels, der östlich der Alster liegt und dem Stadtteil Sasel zugewandt ist
- Lage überwiegend westlich der Straße Hegbarg, östlich der Bahnlinie über Stormarnplatz entlang Frahmredder
- Zentrumsbereich umfasst mit AEZ das größte Einkaufszentrum Hamburgs
- Umfeldnutzungen: neben der S-Bahnhaltestelle Poppenbüttel sind ausgedehnte Büronutzungen und Wohngebiete in Geschosswohnungsbau mit hohem Grünflächenanteil vorhanden; westlich des Zentrumsbereiches verläuft die Alster
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 500 m, Ost-West: ca. 620 m

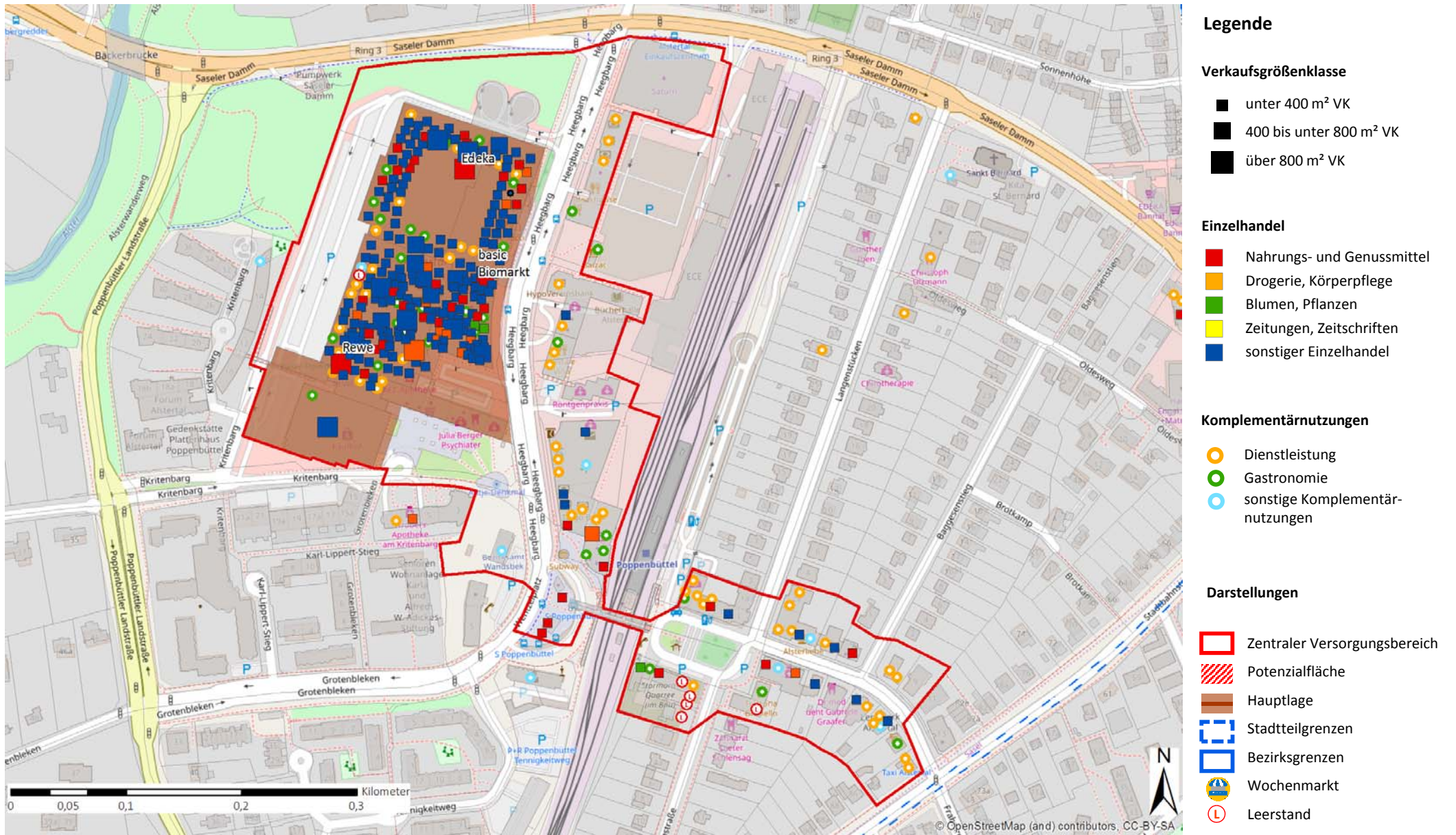
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Markt (ca. 6,4 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 6,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 5,1 km), Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 11,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 1,7 km nordwestlich), Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 1,7 km), Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 1,8 km südlich)

⁷¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷² Quelle: MB Research 2016

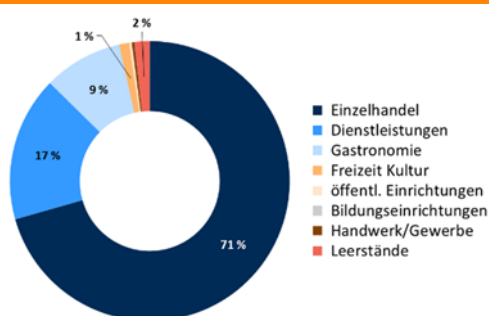
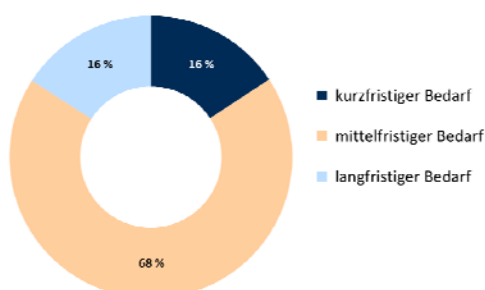
Karte 28: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)



Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	57	9.560	16	1.921	431
kurzfristiger Bedarf	59	9.670	16	1.943	422
mittelfristiger Bedarf	124	42.110	68	8.461	3.381
langfristiger Bedarf	56	9.800	16	1.969	695
Einzelhandel gesamt	239	61.580	100	12.373	1.045

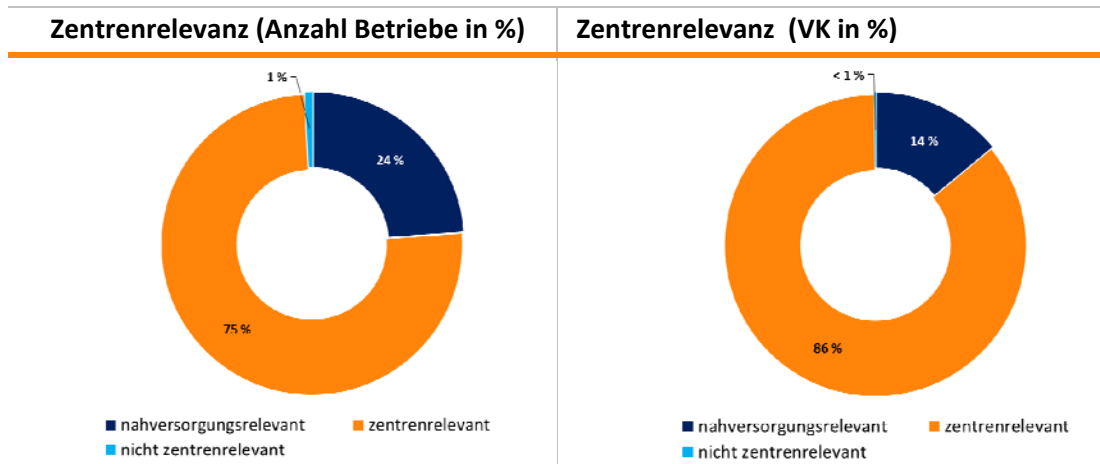
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Drogeriemarkt (Budni)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (basic Biomarkt), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	52 Anbieter insgesamt, davon 11 Bäckereien, 2 Fleischereien, 9 Parfümerien, 2 Apotheken
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausgeprägte Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich über die Nahversorgung hinaus strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig mit zeitgemäßen Flächengrößen und Marktauftritt Planungen: Im Bereich der Dienststellen des Bezirksamtes am Wentzelplatz ist Wohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie ein Dienstleistungszentrum vorgesehen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 68 % der Verkaufsflächen, ca. 124 Betriebe).
- Hauptlage stellt das Alstertal Einkaufszentrum dar, das die Funktion einer Innenstadt übernimmt.
- Magnetbetriebe sind u. a. Galeria Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Saturn, H&M, C&A, Appelrath & Cüpper, Thalia, Ansons, Zara, Sport-Scheck, Deichmann, Esprit, Prange, Hollister, Görtz, Schuh Kay.



Ergänzende Nutzungen

- 93 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Reisebüros, Banken, Friseure, Nagelstudios, Immobilienmakler, Schlüsseldienste, Versicherungen, Reinigungen, Ärzte) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbisse, Eiscafés, Restaurants, Systemgastronomie), außerdem Fitness-Studios, Meridian Spa sowie Kundenzentrum des Bezirksamts

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich errichtetes und im Jahr 2006 zuletzt umgebautes Einkaufszentrum Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) sowie weitere Nutzungen entlang der Straße Hegborg (u. a. Saturn, Fachärzte und Banken). Im Bereich der S-Bahnstation Poppenbüttel weiterer kleinteiliger Geschäftsbesatz am Stormarnplatz entlang Frahmredder.
- Als Hauptlage fungiert das Alstertal Einkaufszentrum, das innenstadttypische Sortimente anbietet und über zahlreiche Magnetbetriebe verfügt.
- Besonderheit: Das Zentrum ist nach Betreiberangaben eines der größten Einkaufszentren Norddeutschlands. Die Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf den Bereich um das AEZ, östlich der Bahnanlagen sind nur geringfügige Fußgängerfrequenzen festzustellen.
- Funktional gestaltetes Zentrum, das durch die Straße Hegborg (durchgehender Trennstreifen mit Heckenbesatz und Baumbestand) in einen östlichen und westlichen Teil getrennt wird.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiges, innerstädtisches Einkaufszentrum mit ergänzendem Geschäftsbesatz im Umfeld, das für den Norden Hamburgs und darüber hinaus die Funktion einer Innenstadt übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung durch Hegborg (zweispurig), Anbindung an vier- bis sechsspürige Hauptverkehrsstraße Saseler Damm im Norden und Poppenbütteler Landstraße im Westen.
- Das Alstertal Einkaufszentrum verfügt über Stellplatzanlagen beiderseits der Straße Hegborg (Parkhäuser), straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sind nicht vorhanden.
- Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahn-Endhaltestelle Poppenbüttel (S1, S11) sowie die Bushaltestellen Alstertal-Einkaufszentrum und Wentzelplatz (Linien 24, 174, 176, 178, 179, 276, 374) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, im Umfeld des AEZ sowie der S-Bahnhaltestelle sind zahlreiche Fahrradstellplätze zu finden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die zusammenhängende Einzelhandelslage im Umfeld der S-Bahnstation Poppenbüttel vorgegeben.
- Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße Saseler Damm und das Parkhaus des AEZ begrenzt. Nördlich des Saseler Damms sind Wohngebiete mit Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau ortsbildprägend.
- Im Osten stellen der Bürostandort hinter der Bebauung am Hegbarg sowie die Rangieranlagen an der S-Bahnstation Poppenbüttel die Begrenzung des Zentrums dar. Im Bereich Frahmredder wird das Zentrum durch östlich angrenzende Einfamilienhäuser ohne Ladenlokale im Erdgeschoss begrenzt.
- In südlicher Richtung stellt großmaßstäblicher Geschosswohnungsbau am Kritenbarg (u. a. Seniorenresidenz) die Begrenzung des Zentrums dar. Die städtebauliche Struktur im Bereich Kritenbarg wechselt von einer dichten, straßenbegleitenden Bebauung zu einer freistehenden, durch Grünflächen und Parkplätze von der Straße getrennten Struktur, am Wentzelplatz wird daher nur der Bereich des neu geplanten Dienstleistungszentrums in die Abgrenzung einbezogen.
- In westlicher Richtung stellen der Spielplatz, die Grünflächen sowie die Bebauung am Kritenbarg die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Derzeit ist aufgrund der guten Ausstattung kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.

4.5 Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.826	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁴	110,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	34,9 Mio. € (15,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Rahlstedt, direkt östlich der Bahnlinien
- Fußgängerzone entlang Rahlstedter Bahnhofstraße und Schweriner Straße
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd / Ost-West: jeweils ca. 400 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,0 km), Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 8,9 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Bargteheider Straße (ca. 700 m westlich), Aldi und Edeka Sieker Landstraße (ca. 1,0 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

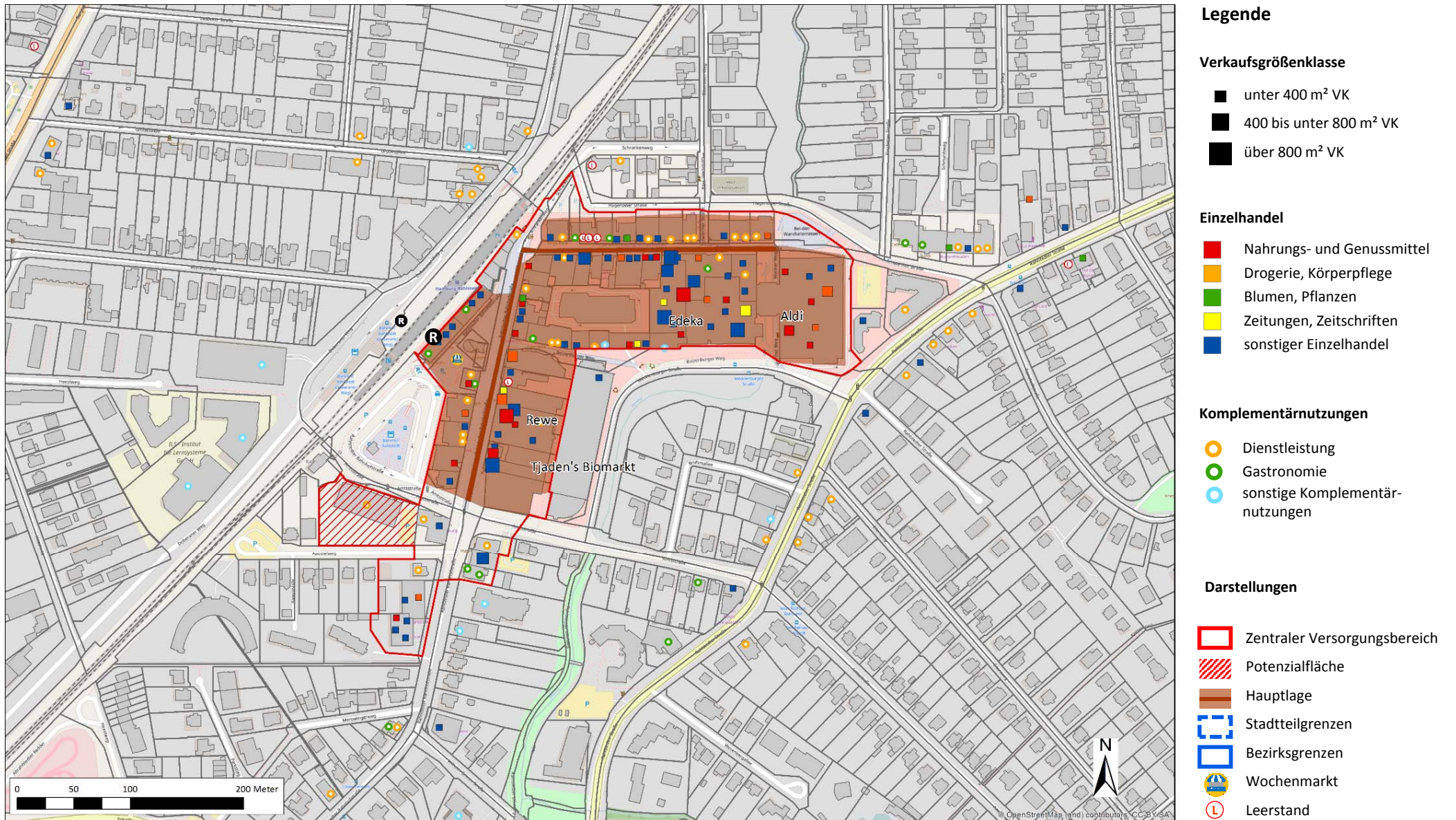
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	36	9.765	40	1.676	353
kurzfristiger Bedarf	36	10.110	41	1.735	346
mittelfristiger Bedarf	24	7.960	32	1.366	331
langfristiger Bedarf	31	6.630	27	1.138	168
Einzelhandel gesamt	91	24.700	100	4.240	278

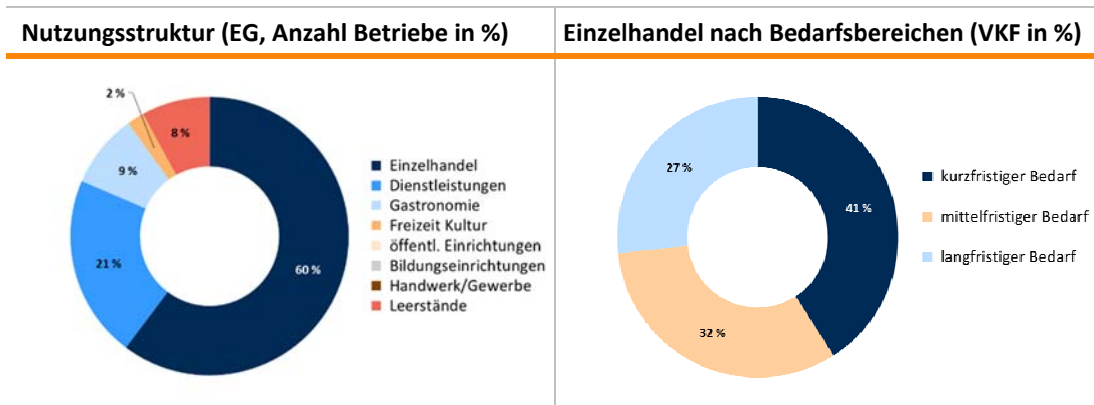
* in Bezug auf den Nahbereich

⁷³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 29: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt



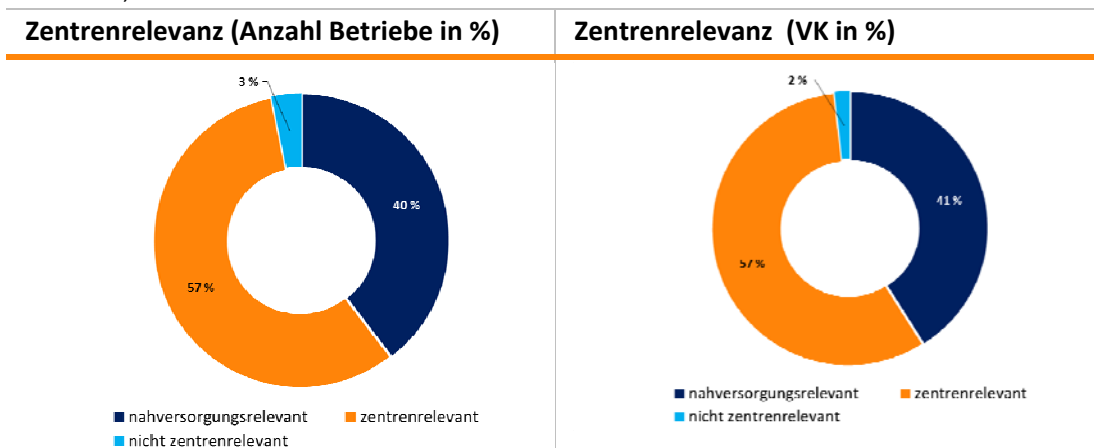


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (E-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Tjadens Biomarkt), 1 Discounter (Aldi), 3 Drogeriemärkte (2x Budni, Rossmann)
unter 400 m ² VK	29 Anbieter insgesamt, davon 6 Bäckereien, 1 Fleischerei, 1 Drogeriemarkt, 5 Apotheken
Wochenmarkt	Helmut-Steidl-Platz, 2x wöchentlich (Mi und Sa), ca. 60 Stände Öko-Markt 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Fußgängerzone mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Rahlstedt und differenziertem Angebot strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 59 % der Verkaufsflächen, ca. 55 Betriebe).
- Neben der Fußgängerzone ist v. a. das Rahlstedt-Center als Hauptlage zu identifizieren.
- Magnetbetriebe u. a. Medimax, H&M, Adler, Deichmann, Görtz, Heymann Bücher, Hittcher Schuhe, Armbruster Schuhe.



Ergänzende Nutzungen

- 48 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Friseure, Reisebüros, Nagelstudios, Kosmetikstudios, Änderungsschneiderei und Teppichreinigung) und Gastronomiebetriebe (u. a. Imbisse, Restaurants, Eiscafés) sowie ein Fitness-Studio, eine Spielhalle und ein Wettbüro.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Rahlstedt gliedert sich in die Fußgängerzone Schweriner Straße, an deren östlichen Ende sich das Rahlstedt-Center befindet, und die Rahlstedter Bahnhofstraße, die am Bahnhof (Helmut-Steidl-Platz) im 90-Grad-Winkel auf die Schweriner Straße trifft.
- Hauptlage ist die Schweriner Straße, die sich durch geschlossene Bebauung mit durchgehendem Ladenbesatz auszeichnet. Die Rahlstedter Bahnhofstraße ist insgesamt lockerer bebaut und weist am Bahnhof noch größere Lücken auf.
- Leerstände (8 %) konzentrieren sich überwiegend auf das Obergeschoss des Rahlstedt-Centers, welches sich v. a. im Erdgeschoss als leistungsfähiger Centerstandort präsentiert.
- Im Erdgeschoss des Rahlstedt-Centers und in der Schweriner Straße sind die höchsten Kundenfrequenzen festzustellen.
- Die Gestaltung ist kleinstädtisch-funktional, wobei insbesondere in der Schweriner Straße durch helle Pflasterung und aufwendige Platzgestaltung Akzente gesetzt werden.
- Gesamteindruck: Kleinstädtisches Zentrum mit umfangreichem Angebot und zahlreichen Entwicklungsperspektiven.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung ist durch die Rahlstedter Straße gewährleistet, die über die Nebenstraßen Hagenower Straße und Amtsstraße eine Anbindung an das Zentrum ermöglichen. Über die Mecklenburger Straße ist zudem das hinter der Fußgängerzone gelegene Parkhaus anfahrbar. Das Rahlstedt-Center verfügt zusätzlich über eine Zufahrt von der Hagenower Straße.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Regionalbahnstation Hamburg-Rahlstedt sowie über zwei Bushaltestellen, darunter den ZOB Bahnhof Rahlstedt (Amtsstraße) mit zahlreichen Buslinien (Linien 9, 26, 162, 164, 264, 362, 364, 462, 562).
- Zukünftig ist für Rahlstedt ein Anschluss an die neue S-Bahn-Linie 4 (Bad-Oldesloe – Ahrensburg – Hamburg-Altona) vorgesehen.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind straßenbegleitend im Umfeld vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die Fußgängerzone und das Rahlstedt-Center bestimmt, wobei sich der Geschäftsbesatz entlang der Rahlstedter Bahnhofstraße in südlicher Richtung weiter fortsetzt.
- Im Westen stellen die Bahngleise sowie der Bahnhof Rahlstedt als Zäsur die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- In nördlicher Richtung stellen die kleinteiligen Wohngebiete nördlich der Hagenower Straße sowie die Grünfläche mit ausgedehntem Baumbestand am Lauf der Wandse die Begrenzung dar.
- In östlicher Richtung begrenzt die Zufahrt des Parkhauses des Rahlstedt-Centers das Zentrum, hier stellt u. a. eine Mauer den Abschluss der Fußgängerzone dar. Im Bereich der Rahlstedter Bahnhofstraße wird das Zentrum in östlicher Richtung durch das Parkhaus Rahlstedt an der Mecklenburger Straße begrenzt.
- Im Süden verläuft der Besatz in Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Rahlstedter Bahnhofstraße, bis er im Bereich des Merowinger Weges in freistehende Einfamilienhausbebauung übergeht, durch die das Zentrum begrenzt wird.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Beseitigung der Leerstände im Obergeschoss des Rahlstedt-Centers.

4.6 Übergeordnetes Zentrum Tonndorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Tonndorf	12.690	14.762	↑
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.240	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁶	98,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	28,0 Mio. € (12,5 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Tonndorf
- entlang Tonndorfer Hauptstraße
- Umfeldnutzungen: Im direkten Umfeld überwiegend großformatige Büro- und Geschäftshäuser, in westlicher und östlicher Richtung überwiegend kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen
- südlich des Standortes das Studiogelände von Studio Hamburg, nördlich verläuft die Regionalbahn, dahinter schließen Wohngebiete an
- Ausdehnung: Nord-West / Süd-Ost: ca. 150 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 400 m

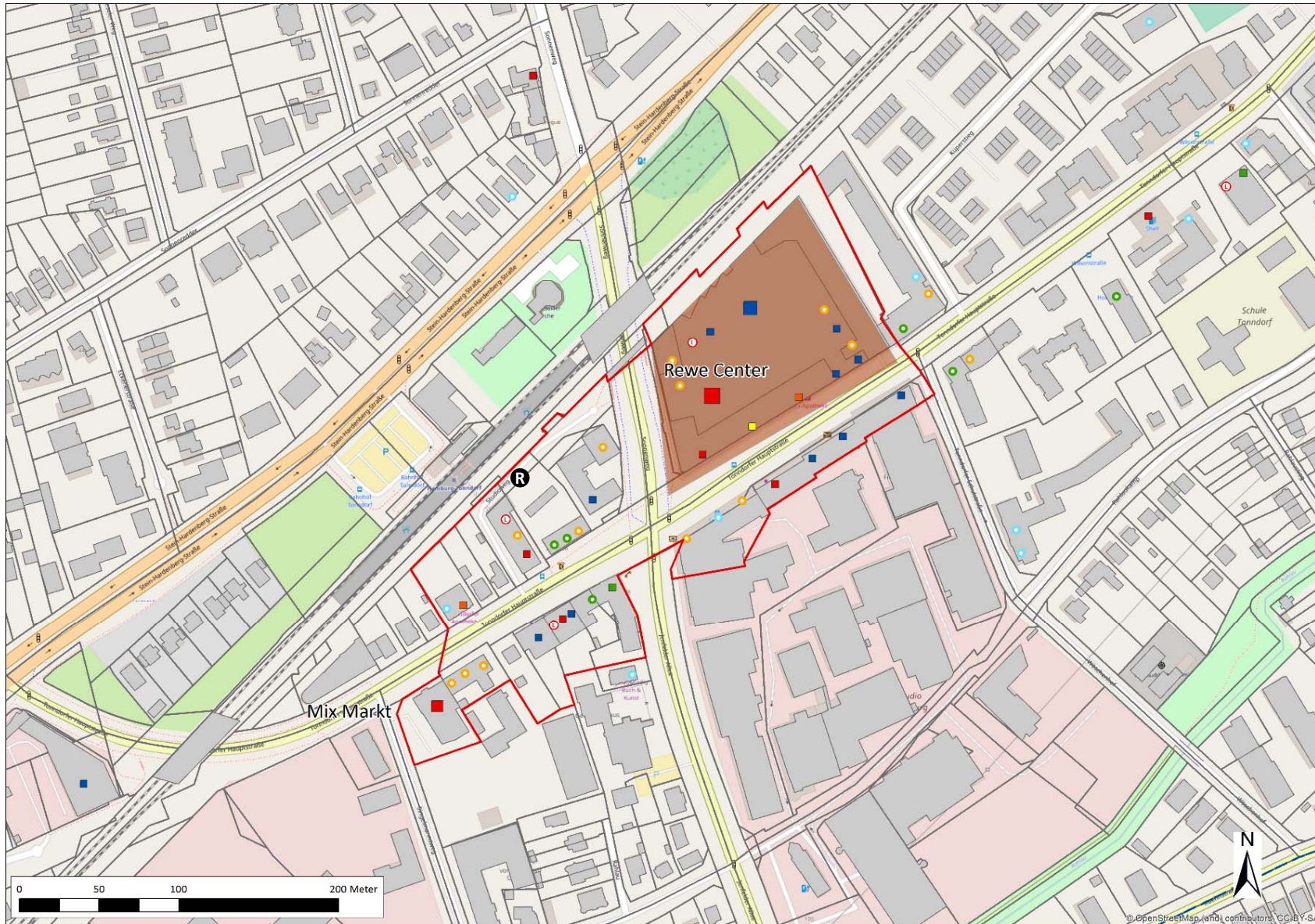
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 3,8 km)
- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,0 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 2,5 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 2,6 km), Übergeordnetes Zentrum Billstedt (ca. 5,8 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Tonndorfer Hauptstraße (ca. 550 m südwestlich), Edeka Ahrensburger Straße (ca. 1,5 km südwestlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 900 m nordöstlich)

⁷⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 30: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

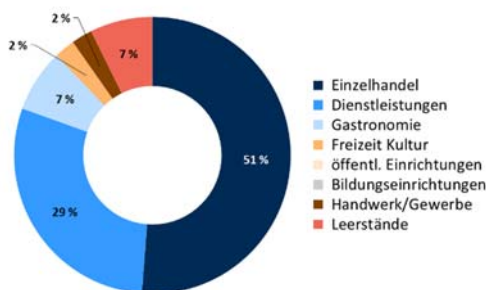
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- ⊕ Wochenmarkt
- Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

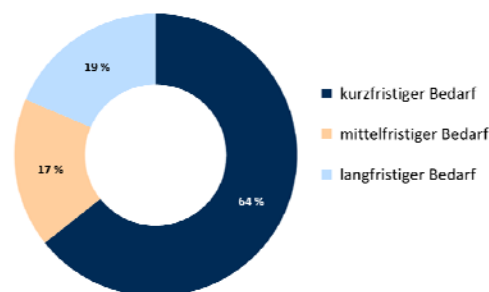
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	6.165	64	1.177	278
kurzfristiger Bedarf	9	6.220	64	1.187	272
mittelfristiger Bedarf	5	1.655	17	316	56
langfristiger Bedarf	7	1.795	19	343	49
Einzelhandel gesamt	21	9.670	100	1.845	152

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

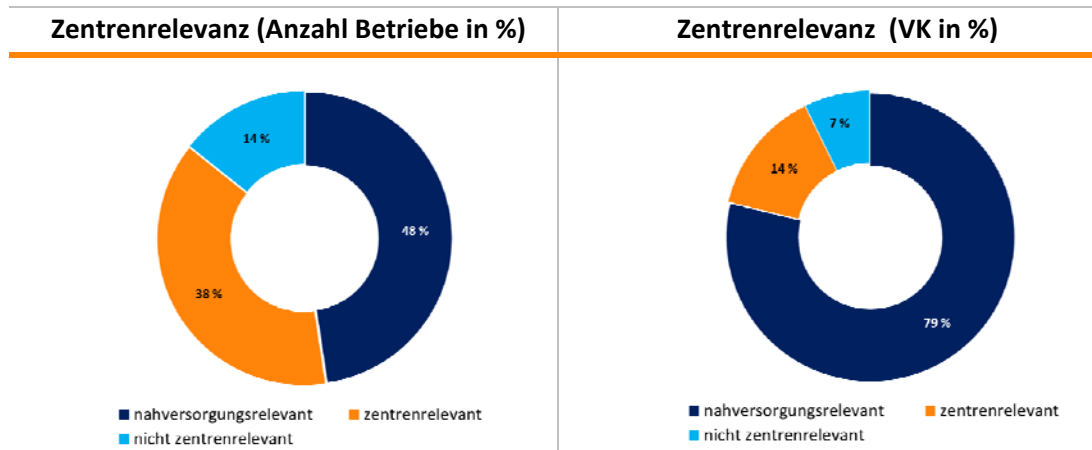


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Mix Markt)
unter 400 m ² VK	8 Anbieter, darunter 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Blumen-geschäft
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewachsene Einzelhandelslage, ergänzt um SB-Warenhausstandort (Einkaufszentrum Tondo) ▪ Rewe-Center als dominanter Anbieter, leistungsfähiger SB-Warenhausstandort mit umfangreichem Nahversorgungsangebot, insgesamt geringe Betriebsanzahl ▪ Planungen: Anschluss an das S-Bahnnetz (Linie S4)

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 64 % der Verkaufsfläche, ca. 9 Betriebe)
- größter Magnetbetrieb ist Kik, übrige Anbieter (Optiker, Möbel, Mode, etc.) weisen eine deutlich kleinteiligere Struktur auf



Ergänzende Nutzungen

- 17 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseur, Kosmetikstudio, Ergotherapie, Versicherung, Nagelstudio, Reinigung) sowie Elektroinstallateur, Restaurant, Kneipe und Imbiss

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum entlang der Tonndorfer Hauptstraße, ergänzt um einheitlich geplantes Einkaufszentrum Tondo.
- Leerstände (8 %) sind nicht strukturprägend (drei Ladenlokale) und konzentrieren sich v. a. auf den westlichen Teil des Zentrums, der als Potenzialfläche für die weitere Entwicklung zu betrachten ist.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich überwiegend auf das Einkaufszentrum Tondo.
- Gestaltung überwiegend zweckmäßig. Während im Bereich Tondo repräsentative Büroarchitektur vorhanden ist, weist der westliche Bereich kleinteilige Bebauung der 50er bis 90er Jahre auf.
- Gesamteindruck: Kompaktes Zentrum mit ausgeprägtem funktionalem Schwerpunkt in der östlichen Hälfte, dessen Versorgungsbedeutung in der Zukunft weiter zunehmen dürfte.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Tonndorfer Hauptstraße, die eine Anbindung an die Stein-Hardenberg-Straße / Ahrensburger Straße herstellt.
- Stellplätze sind begrenzt straßenbegleitend bzw. im Einkaufszentrum Tondo vorhanden.
- Anbindung an den ÖPNV ist über die Regionalbahn am Bahnhof Hamburg-Tonndorf sowie über die Bushaltestelle Studio Hamburg (Linien 9, 27, 167) gewährleistet.
- Zukünftig ist für Tonndorf ein Anschluss an die neue S-Bahn-Linie 4 (Bad-Oldesloe – Ahrensburg – Hamburg-Altona) vorgesehen.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Das Zentrum Tonndorf befindet sich südöstlich des gleichnamigen Regionalbahnhofs und erstreckt sich auf das Einkaufszentrum Tondo und den Besatz entlang der Tonndorfer Hauptstraße.
- Im Norden stellen die Bahngleise und der Bahnhof Hamburg-Tonndorf eine städtebauliche Zäsur und die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung begrenzt.
- Im Süden fungiert das Studiogelände von Studio Hamburg als Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Im Westen schließen freistehende Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhausbebauung an. Unmittelbar danach wird die Tonndorfer Hauptstraße unter den Bahngleisen hindurchgeführt, im Bereich westlich des Singelmannswegs schließen überwiegend gewerblich genutzte Flächen an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich bzw. den Stadtteil

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Derzeit ist aufgrund der guten Ausstattung kein aktueller Handlungsbedarf erkennbar.
-

4.7 Übergeordnetes Zentrum Volksdorf



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Volksdorf	19.800	20.625	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.217	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁷⁸	123,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	21,4 Mio. € (9,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Stadtteil Volksdorf
- entlang Claus-Ferck-Straße, Im alten Dorfe sowie der Fußgängerzone Weiße Rose
- Umfeld überwiegend kleinteiliger Mehrfamilienhausbesatz, auch Einfamilienhäuser und Villenbebauung
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 550 m, Ost-West: ca. 450 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 6,5 km)
- Richtung Osten: Ahrensburg (ca. 6,9 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 6,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi Buchenkamp (ca. 1,6 km östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

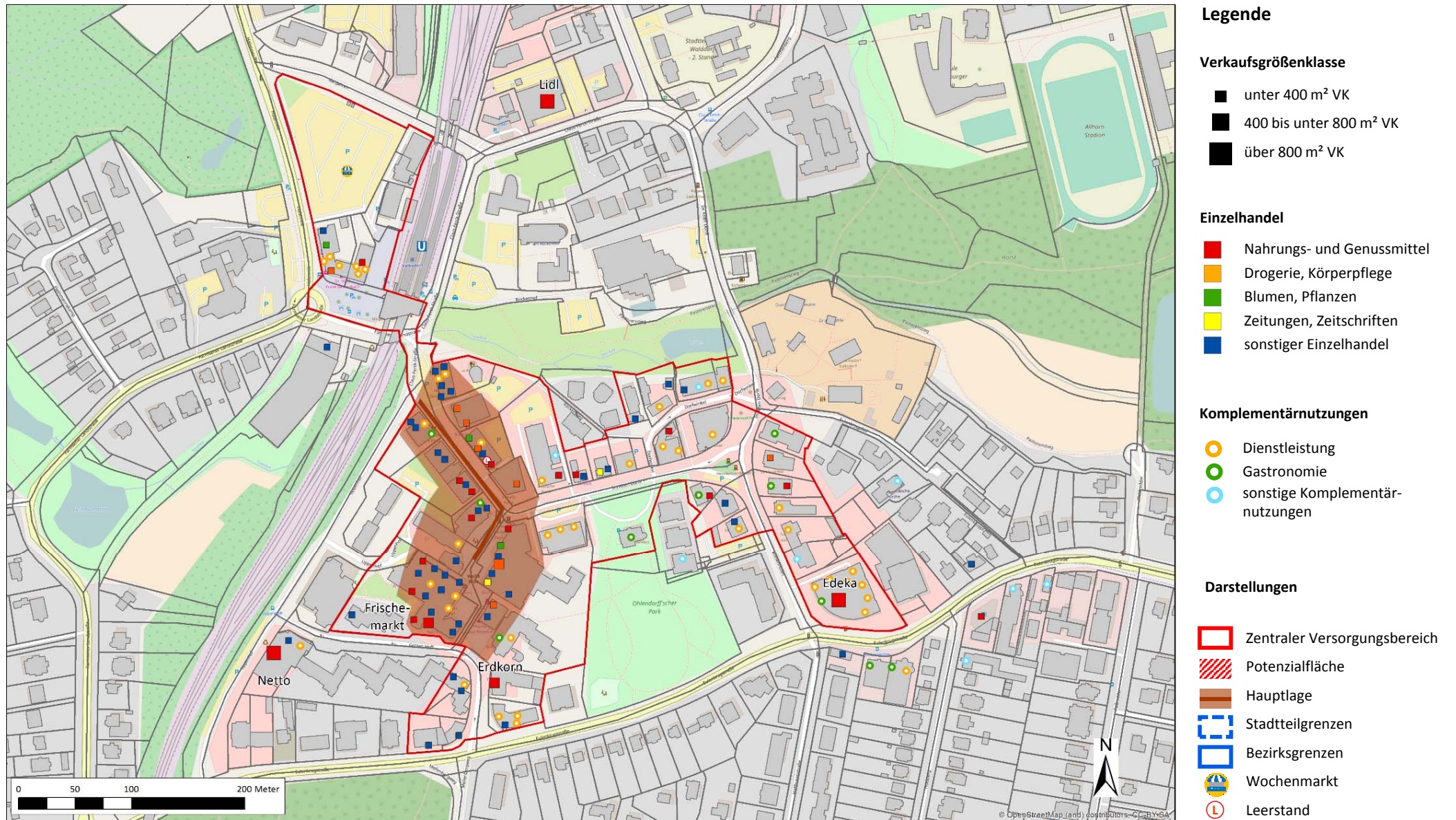
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	28	4.330	61	1.346	258
kurzfristiger Bedarf	29	4.365	61	1.357	254
mittelfristiger Bedarf	21	1.705	24	530	157
langfristiger Bedarf	22	1.075	15	334	77
Einzelhandel gesamt	72	7.145	100	2.221	172

* in Bezug auf den Nahbereich

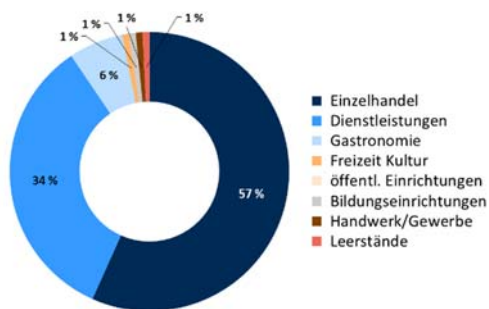
⁷⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁷⁸ Quelle: MB Research 2016

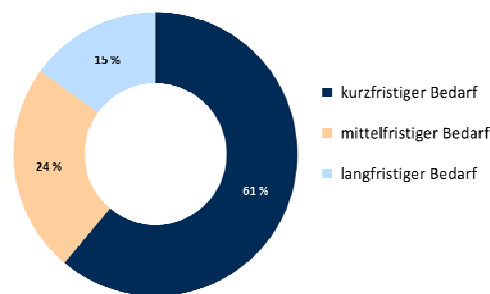
Karte 31: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf



Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



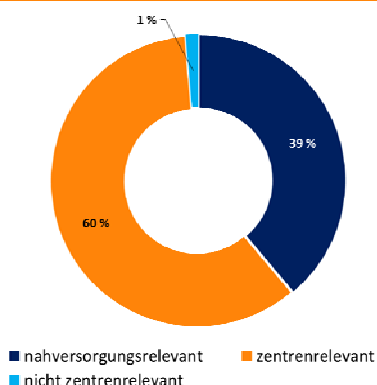
Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	2 Supermärkte (Erdkorn, Frischemarkt Simon), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m ² VK	24 Anbieter, davon 5 Bäckereien, 5 Apotheken, 1 Drogeriemarkt, 1 Parfümerie
Wochenmarkt	Halenreie / Kattjahren, 2x wöchentlich (Mi und Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit guter Ausstattung im Biobereich, attraktiver Wochenmarkt ▪ überwiegend mittelgroße Ladenflächen ▪ strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig, akuter Anpassungsdruck ist nicht festzustellen

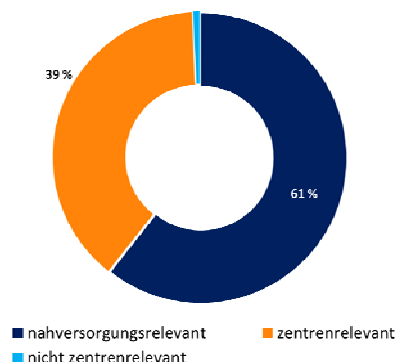
Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 61 % der Verkaufsfläche, ca. 29 Betriebe)
- mit 43 Betrieben ist die Mehrzahl der Geschäfte im mittel- und langfristigen Bedarf zu finden
- Angebot überwiegend kleinteilig strukturiert, zahlreiche inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen

Zentrenrelevanz (Anzahl Betriebe in %)



Zentrenrelevanz (VK in %)



Ergänzende Nutzungen

- 54 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Fachärzte, Banken, Fahrschulen, Schneidereien, Reinigungsbetriebe, Reisebüros, Immobilienmakler), außerdem Gastronomiebetriebe (Restaurants, Imbisse, Kaffeehaus) und Musikschule.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Volksdorf gliedert sich in die gewachsene Einzelhandelslage Claus-Ferck-Straße / Im alten Dorfe, ergänzt um die Fußgängerzone (Einkaufszentrum Weiße Rose).
- Die Hauptlage befindet sich im Bereich des Einkaufszentrums Weiße Rose.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf die Bereiche Claus-Ferck-Straße und Weiße Rose, im Bereich Halenreie sind außerhalb der Markttag deutlich geringere Kundenfrequenzen feststellbar.
- Gestaltung im Bereich Claus-Ferck-Straße und Im alten Dorfe als kleinstädtische Geschäftsstraße, die Fußgängerzone Weiße Rose als typisches Einkaufszentrum der 1970er Jahre mit Wohn- und Geschäftshäusern in Terrassenbauweise sowie vorgelagerten Ladenzeilen um die Fußgängerzone. Insgesamt hoher Grünanteil.
- Gesamteindruck: Eigenständiges Zentrum für den Stadtteil Volksdorf mit kleinstädtischer Anmutung.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- HAUPTerschließung erfolgt über Claus-Ferck-Straße / Im alten Dorfe, die als Einbahnstraßen ausgelegt sind und im Süden Anschluss an die Eulenkrugstraße sowie im Norden an die Farmsener Landstraße ermöglichen.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Volksdorf (U1) sowie drei Bushaltestellen (Linien 24, 174, 375).
- Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden, gesonderte Fahrradwege sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die Einkaufsstraßen, die Fußgängerzone und den Bahnhof Volksdorf vorgegeben.
- In westlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahngleise sowie das Parkhaus Weiße Rose und die Wohnbebauung an der Straße Uppenhof begrenzt.
- Im Norden stellt die Saselbek eine naturräumliche Zäsur dar. Zudem wird das Zentrum im Norden durch die angrenzenden Wohngebiete nördlich des Bahnhofs begrenzt. In diesem Bereich stellt der Wochenmarkt den äußeren Rand des Zentrums dar, der sich außerhalb der Marktzeiten als ausgedehnter Parkplatz am Bahnhof Volksdorf präsentiert. Nördlich des Marktplatzes (Bereich Kattjahren) wird das Zentrum durch straßenbegleitenden Baumbestand begrenzt.
- In südlicher Richtung stellen Ohlendorffs Park und die Villa sowie die Bebauung an der Eulenkrugstraße die Abgrenzung dar, die Fußgängerzone Weiße Rose ist introvertiert gestaltet und auf den Platz ausgerichtet, sodass die Wohnbebauung am Groten Hoff ebenfalls begrenzenden Charakter hat. Südlich der Eulenkrugstraße wird das Zentrum durch angrenzende Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Im Osten stellen das Museumsdorf, die Wohnbebauung am Eulenkrugpfad und das großstädtliche VW-Autohaus an der Eulenkrugstraße die Begrenzung des Zentrums dar. Östlich des Autohauses schließt kleinteilige, freistehende Einfamilienhausbebauung sowie weitere Mehrfamilienhäuser an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten Nahversorgungsangebote im Zentrum Volksdorf besteht kein akuter Handlungsbedarf.

4.8 Übergeordnetes Zentrum Wandsbek



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁷⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wandsbek	32.419	34.469	↗
Stadtteil Eilbek	20.276	21.505	↗
Stadtteil Marienthal	11.832	13.417	↑
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		18.824	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁰	105,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	107,2 Mio. € (47,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Grenzbereich der Stadtteile Wandsbek, Marienthal und Eilbek
- entlang Wandsbeker Marktstraße / Quarree
- Umfeldnutzungen: Nördlich des Quarree überwiegend Geschosswohnungsbau in straßenbegleitender sowie in Zeilenbauweise. Östlich treten vermehrt gewerbliche Nutzungen und Büros zu den Quartieren in Geschosswohnungsbau hinzu. Südlich (Stadtteil Marienthal) grenzen Wohngebiete in freistehender Einfamilienhausbebauung an. Im Westen (Wandsbeker Chaussee) ist überwiegend Geschosswohnungsbau (Blockrand- und Zeilenbauweise) vorhanden, außerdem ist südlich der Wandsbeker Chaussee ein innerstädtisches Gewerbegebiet zu finden.
- Ausdehnung: Ost-West: ca. 1,2 km, Nord-Süd: ca. 350 m.

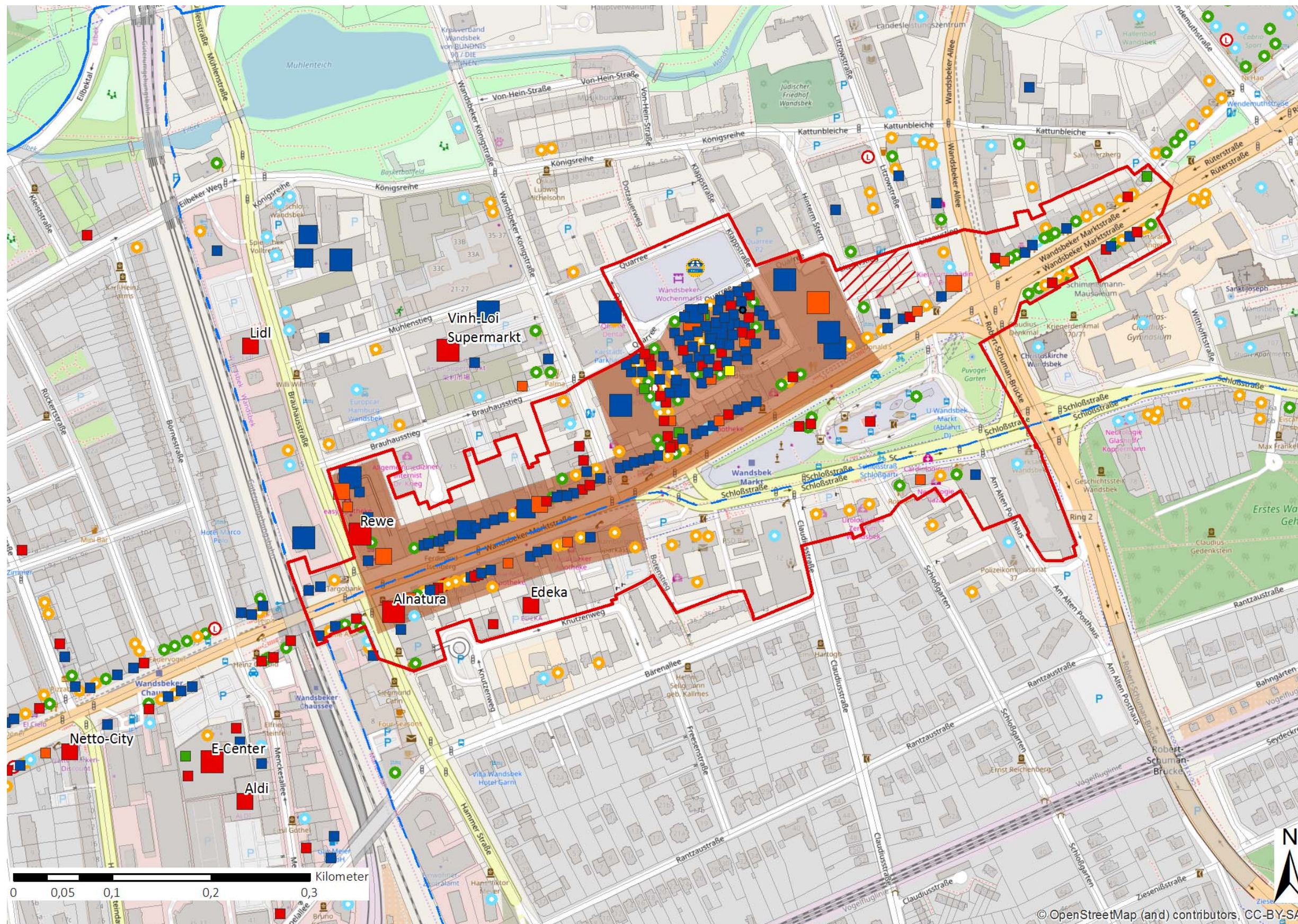
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Hamburger Straße (ca. 3,0 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Fuhlsbüttler Straße (ca. 2,8 km), Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 5,7 km), Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 11,8 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,8 km), Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 5,8 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum City (ca. 5,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe City Hammer Steindamm (ca. 300 m südlich), Penny Wandsbeker Chaussee (ca. 550 m westlich)

⁷⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 32: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Hauptlage
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- ⊕ Wochenmarkt
- ⊕ Leerstand

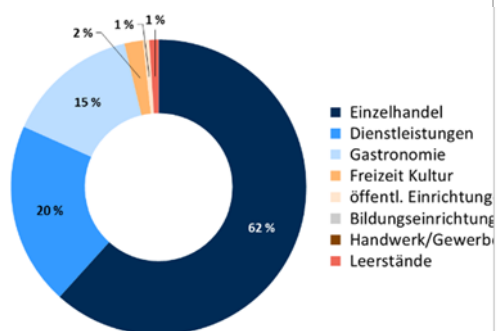
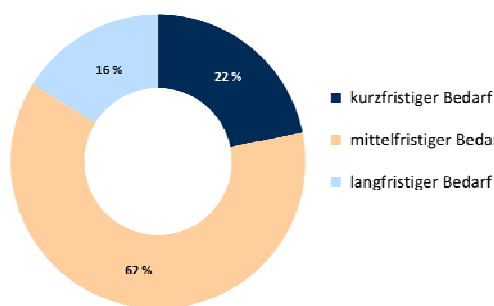
Kartengrundlage:
Freie und Hansestadt Hamburg;
OpenStreetMap;
GMA-Bearbeitung 2017

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	65	12.680	22	674	183
kurzfristiger Bedarf	68	12.815	22	681	179
mittelfristiger Bedarf	63	36.340	62	1.931	558
langfristiger Bedarf	51	9.505	16	505	115
Einzelhandel gesamt	182	58.660	100	3.116	223

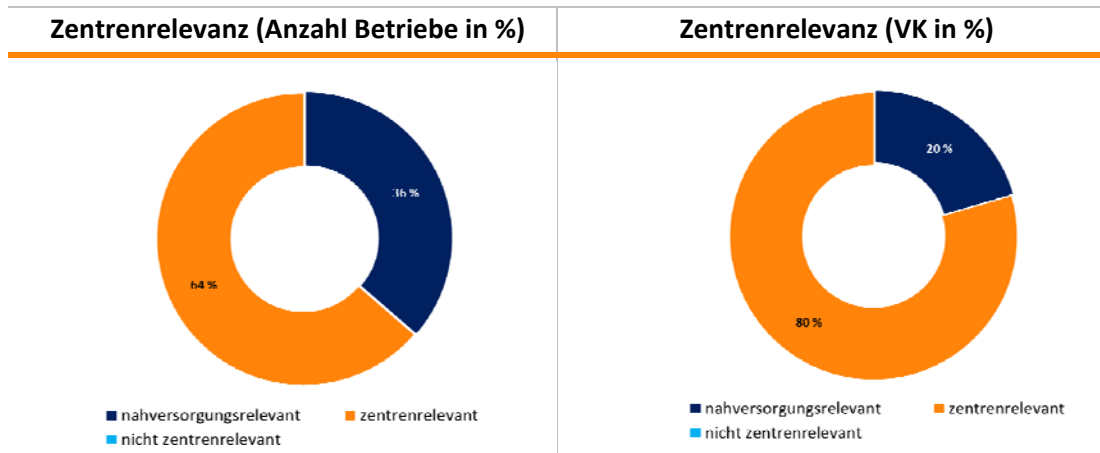
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermärkte (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Alnatura), 2 Drogeriemärkte (2x Budni)
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 4 Drogeriemärkte (dm, Budni, 2x Rossmann)
unter 400 m ² VK	65 Anbieter, darunter 14 Bäckereien, 2 Fleischereien, 8 Apotheken, 4 Blumenläden
Wochenmarkt	Quarree Wandsbek, 6x wöchentlich (Mo – Sa), bis zu 90 Stände am Wochenende
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes und ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit Schwerpunkt bei Supermärkten strukturprägende Anbieter überwiegend robust und leistungsfähig

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf (ca. 62 % der Verkaufsfläche, ca. 63 Betriebe).
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich im Bereich Quarree Wandsbek und Karstadt Warenhaus.
- Magnetbetriebe sind u. a. Karstadt, C&A, Decathlon, Medimax, Karstadt Sport, H&M, Ansons, Thalia, Deichmann, Esprit, Takko, Görtz.



Ergänzende Nutzungen

- 110 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: handelsaffine Dienstleister (u. a. Ärzte, Friseure, Banken, Immobilienmakler, Schuhmacher, Reinigungsbetriebe, Nagelstudios, Schneidereien, Reisebüros, Sonnen-, Kosmetik- und Nagelstudios) und Gastronomiebetriebe (u. a. Cafés, Bistros, Eiscafé, Restaurants), außerdem Fitnessstudios, Spielhallen, ein Multiplex-Kino und das Bezirksamt Wandsbek.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum mit einzelhändlerischem Schwerpunkt nördlich des Wandsbeker Marktplatzes.
- Die Hauptlage stellt die Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße und Wandsbeker Allee dar. Im Westen (Kreuzungsbereich Brauhausstraße) wurde das Zentrum mit dem Geschäftshaus W1 unlängst um einen weiteren starken Pol ergänzt.
- Leerstände (insgesamt drei Ladeneinheiten) nicht strukturprägend.
- Das Zentrum umfasst mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum Quarree Wandsbek und dem Karstadt Warenhaus eine konzentrierte Hauptlage, in der ein großstädtisches Warenangebot vorgehalten wird.
- Kundenfrequenzen sind auf das Einkaufszentrum Quarree Wandsbek konzentriert, auch die Wandsbeker Marktstraße hat nennenswerte Frequenzen zu verzeichnen. Westlich der Hammerstraße / Brauhausstraße (W1) und östlich der Wandsbeker Allee lässt die Frequenz deutlich nach.
- Gestaltung ist überwiegend funktional und durch Geschäftshäuser geprägt, die im Erdgeschoss durchgehenden Einzelhandelsbesatz aufweisen und in den Obergeschossen v. a. durch Büros / Praxen geprägt sind. Das Einkaufszentrum Quarree besteht aus zwei Baukörpern (Quarree 1 und 2), wobei Quarree 1 im Blockinneren liegt und über einen Durchgang an die Wandsbeker Marktstraße angeschlossen ist, während das Quarree 2 über eine eigene Fassade zur Hauptlage verfügt. Aufenthaltsqualität ist v. a. im Quarree und auf dem Wandsbeker Marktplatz festzustellen, der zum Großteil durch den U-Bahn- und Busbahnhof Wandsbek Markt beansprucht wird. Hier ist u. a. auf den Park „Puvogelgarten“ hinzuweisen.
- Gesamteindruck: Leistungsstarkes, funktionales Zentrum im Südwesten des Bezirks Wandsbek, das neben der Einzelhandelsfunktion auch als Verkehrsknotenpunkt die Anbindung des Bezirks an die Gesamtstadt sicherstellt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung erfolgt über die Wandsbeker Marktstraße und die Wandsbeker Allee (Ring 2). Straßenbegleitende Parkplätze sind eingeschränkt im Straßenraum vorhanden, Karstadt, W1 und das Quarree Wandsbek verfügen über eigene Parkhäuser.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U-Bahnhaltestelle Wandsbek Markt (U1) und insbesondere durch den ZOB Wandsbek Markt (15 Buslinien) mit Metro-, Stadt- und Eilbuslinien.

- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, im Zentrumsbereich befinden sich insgesamt drei Stadtrastationen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die bandartige, auf die Wandsbeker Marktstraße ausgerichtete Einzelhandelsstruktur und die Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie öffentlichen Nutzungen um die Hauptlage vorgegeben.
- Im Norden stellen überwiegend Wohn- und Gewerbegebiete die Abgrenzung des Zentrums dar. Im Bereich Rückertstraße und Börnestraße ist die Handelsnutzung auf die Gebäude an der Wandsbeker Chaussee begrenzt, sodass die reinen Wohngebäude im hinteren Bereich das Zentrum funktional begrenzen. Das sog. Brauhaus-Viertel zwischen Wandsbeker Marktstraße und Mühlenteich sorgt mit der gewerblichen Prägung im Bereich Brauhausstraße / Brauhausstiege für eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Straße Brauhausstiege. Während die südliche Straßenseite durch die Rückseite der Bebauung an der Wandsbeker Marktstraße geprägt ist, weist die nördliche Straßenseite des Brauhausstiegs überwiegend kleinteilige, gewerbliche Einheiten auf. Im Bereich Quarree wird das Zentrum durch die Wohnbebauung nördlich des Wandsbeker Wochenmarktes begrenzt, östlich des Wochenmarktes stellt das Parkhaus des Quarrees die Begrenzung im Bereich Klappstraße / Quarree dar. Nördlich der Straße Litzowstiege ist kein zentrenprägender Einzelhandel mehr vorzufinden, der Bereich zwischen Litzowstiege und Wandsbeker Marktstraße wird jedoch als Potenzialfläche mit in die Abgrenzung aufgenommen.
- Im Osten stellt die Bebauung östlich des Ring 2 mit deutlich abnehmender, zentrenprägender Funktion eine Nebenlage dar, die im Bereich Kattunbleiche durch eine Aufweitung des Straßenraums mit Stellplatzanlagen und Grünflächen sowie einer Unterbrechung des Handelsbesatzes auf der südlichen Straßenseite eine Begrenzung des Zentrums nach Osten darstellt. Östlich des Puvogelgartens stellt die an dieser Stelle bis zu siebenspurige Wandsbeker Allee (Ring 2) die Begrenzung des Zentrums dar. Östlich der Wandsbeker Allee finden sich öffentliche Nutzungen, Wohngebiete sowie Grünflächen.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen durch direkt angrenzende Wohngebiete begrenzt. Unmittelbar südlich des Bezirksamtes (Am Alten Posthaus) schließen die geschlossenen Wohngebiete des Stadtteils Marienthal an, sodass das Zentrum im Bereich Schloßstraße überwiegend straßenbegleitend verläuft und im südlichen Bereich direkt durch angrenzende Wohnhäuser begrenzt wird.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die U-Bahn- und S-Bahnstation Wandsbeker Chaussee (Linien S1, S3, S11, U1) begrenzt. Westlich dieser Station gehen die zentrenrelevanten Nutzungen deutlich zurück, außerdem sind im Bereich des E-Centers, für welches der Einzelausschluss des Bebauungsplanes Eilbek 9 ausnahmsweise aufgehoben worden ist, gewerbliche Nutzungen vorherrschend. Im Südwesten stellt die Wohnbebauung entlang der Bärenallee und entlang des Knutzenweges die Begrenzung des Zentrums dar. Im Bereich der Hammerstraße und der Menckesallee treten vermehrt gewerbliche Nutzungen hinzu.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der gut ausdifferenzierten und flächendeckend vorhandenen Nahversorgungsangebote im Zentrum Wandsbek besteht kein akuter Handlungsbedarf. Insbesondere im Bereich der Ladenzeile im westlichen Bereich der Wandsbeker Marktstraße agieren einige Anbieter allerdings auf vergleichbar kleinen Flächengrößen, sodass Flächenoptimierungen und Angebotsergänzungen im kleinteilig geprägten Bestand zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion beitragen können.

4.9 Nahversorgungszentrum Bergstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Bergstedt	9.578	10.687	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.011	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸²	118,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	19,3 Mio. € (8,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Norden des Bezirks Wandsbek, zentral im Stadtteil Bergstedt
- historisches Zentrum von Bergstedt am Wohldorfer Damm
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie ehemalige Hofstellen geprägt
- Ausdehnung: Nord-Süd: ca. 200 m, Ost-West: ca. 235 m.

Wettbewerbsituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee (ca. 5,2 km), Nahversorgungszentrum Duvenstedt (ca. 4,9 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 4,0 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 3,7 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 4,3 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Stüffeleck (ca. 1,2 km östlich), Aldi, Lidl und Edeka in Ammersbek (ca. 1,5 km nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

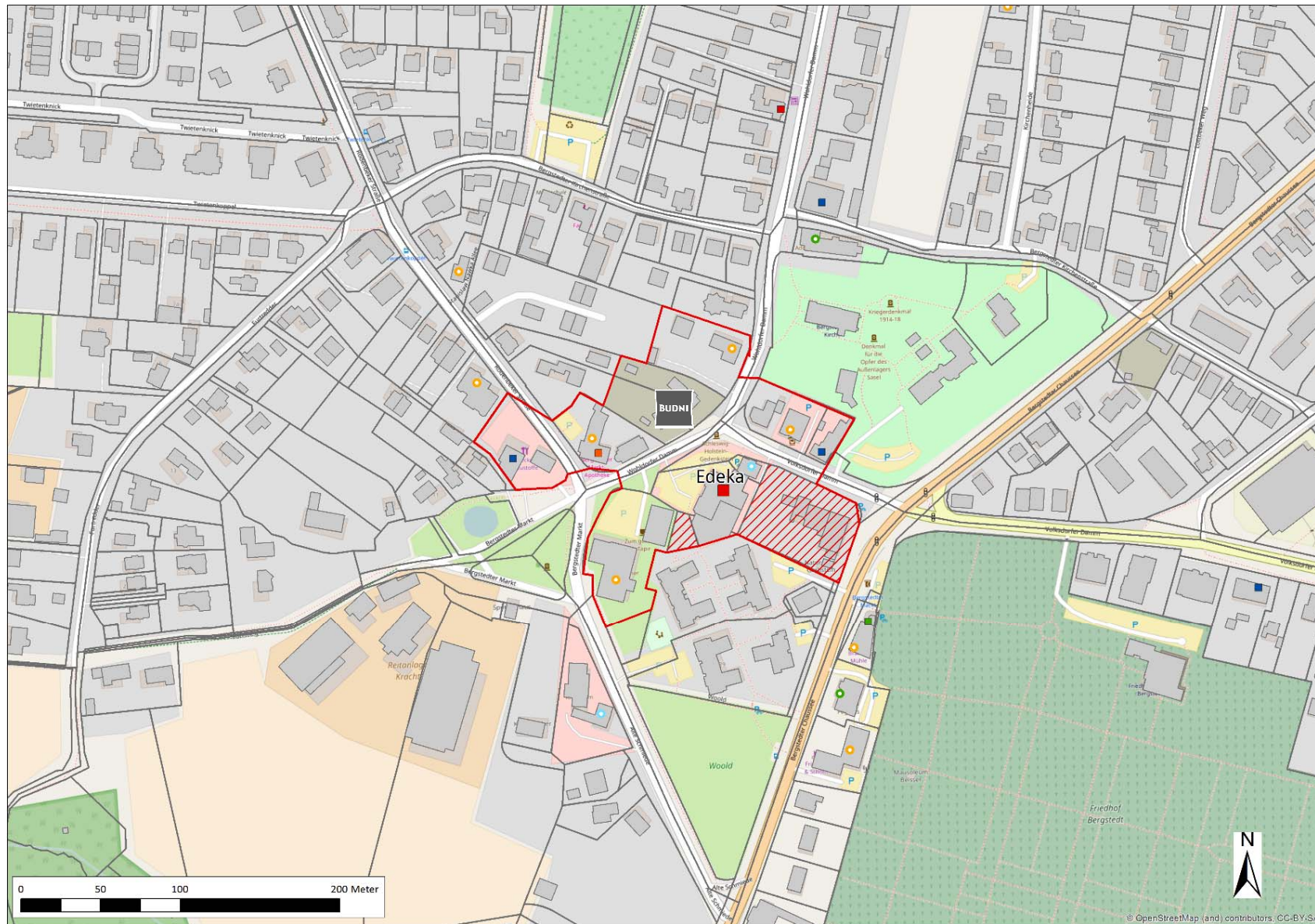
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	2	730	88	242	36
kurzfristiger Bedarf	2	730	88	242	35
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	95	12	32	4
Einzelhandel gesamt	4	825	100	274	18

* in Bezug auf den Nahbereich ; - kein Angebot vorhanden

⁸¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸² Quelle: MB Research 2016

Karte 33: Nahversorgungszentrum Bergstedt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

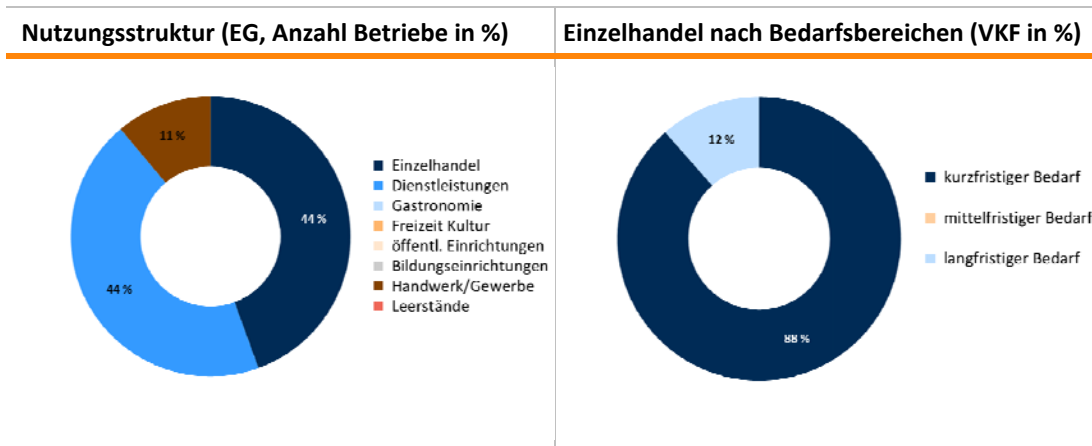
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

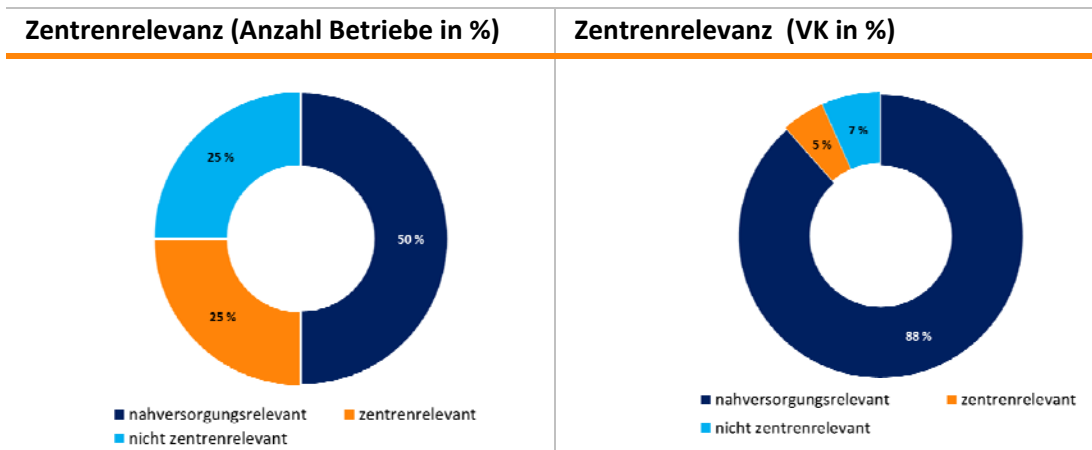
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- ☼ Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand
- Einzelhandelsplanung



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka)
unter 400 m ² VK	1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> kleine Einzelhandelslage im historischen Ortskern des dünn besiedelten Stadtteils Bergstedt Planungen: Nach Abschluss der Erhebungen hat am Wohldorfer Damm der Drogeriemarkt Budni eröffnet (Verkaufsfläche nicht berücksichtigt). Erst durch die Ansiedlung wird das Zentrum Bergstedt die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- 2 Betriebe (Baustoffhandel und Gemischtwarenladen)



Ergänzende Nutzungen

- 5 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt: personenbezogene Dienstleistungen (Physiotherapie, Wirtschaftsprüfer, Innenarchitektur, Ergotherapie) sowie ein Steinmetz. Ergänzt wird das Angebot um einen Geldautomaten am Volksdorfer Damm.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage im Ortskern von Bergstedt mit umfangreichen Denkmalschutzbestimmungen für den Ortskern
- Die Hauptlage entfällt auf das Umfeld des Edeka-Marktes am Wohldorfer Damm.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf den Bereich zwischen Wohldorfer Damm und der Bushaltestelle Bergstedter Markt an der Bergstedter Chaussee.
- Gesamteindruck: Kleinteiliges, dörfliches Zentrum, das v. a. durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes an Bedeutung gewinnen wird.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung erfolgt über die Bergstedter Chaussee.
- Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle Bergstedter Markt (Linien 374, 474, 574) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Ausdehnung des Zentrums wird durch den Einzelhandelsbesatz im Dorfkern von Bergstedt vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Bergstedter Kirchenstraße sowie die Bergstedter Kirche selbst begrenzt.
- Im Osten stellen die Bergstedter Chaussee sowie der dahinter liegende Friedhof Bergstedt die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Westen wird das Zentrum durch die Grünfläche am Bergstedter Markt und die Wohnbebauung an der Rodenbeker Straße begrenzt.
- Im Süden stellen die Mehrfamilienhausbebauung an der Straße Woold und die dahinter liegende Grünfläche an der Alte Schmiede die Begrenzung des Zentrums dar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ausbau des kleinen Zentrums zum vollwertigen Nahversorgungszentrum. Durch die Ansiedlung des Budni Drogeriemarktes ist ein bedeutender Schritt bereits getan, für den Edeka-Markt zeichnet sich potenziell ebenfalls Handlungsbedarf ab, insbesondere ist die Stellplatzanlage sehr klein dimensioniert. Die ungenutzte Hofstelle am Volksdorfer Damm stellt eine Potenzialfläche zur Anbindung des Zentrums an die Bergstedter Chaussee dar, wobei die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind.

4.10 Nahversorgungszentrum Berne



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner ⁸³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		6.220	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁴	106,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	35,8 Mio. € (16,0 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Stadtteils Rahlstedt an der Grenze zu Farmsen-Berne
- entlang Hermann-Balk-Straße und Alte Berner Straße sowie westlich der Bahngleise im Bereich Berner Heerweg
- Umfeld nordöstlich überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, im Süden Geschosswohnungsbau in Form von Punkt- und Scheibenhochhäusern; westlich der Bahnanlagen ist v. a. Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise prägend
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 300 m, Ost-West: ca. 200 m

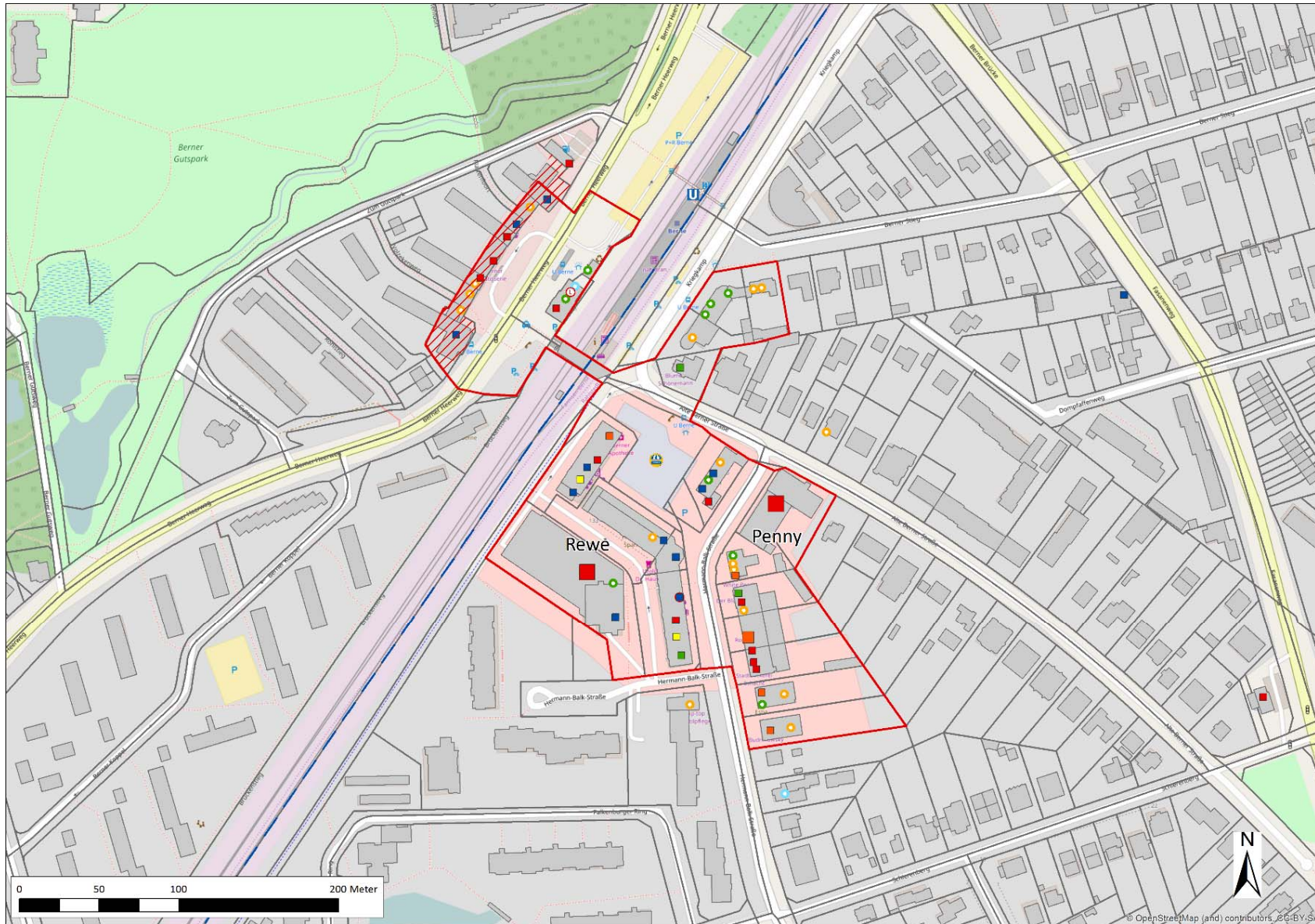
Wettbewerbssituation

- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,4 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße (ca. 2,0 km), Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg (ca. 2,3 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 3,3 km), Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 2,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Saseler Straße (ca. 800 m östlich), NVL Greifenberger Straße (ca. 1,9 km südlich), Edeka, Aldi Pezolddamm (ca. 2,0 km westlich)

⁸³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 34: Nahversorgungszentrum Berne



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

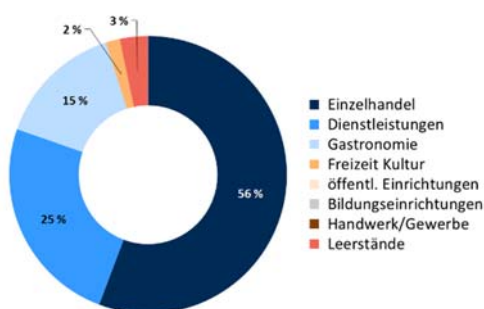
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

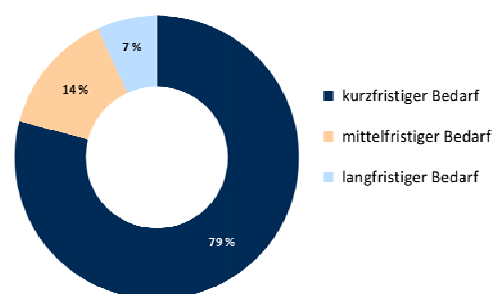
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	22	3.635	80	584	123
kurzfristiger Bedarf	21	3.595	79	578	120
mittelfristiger Bedarf	8	640	14	103	28
langfristiger Bedarf	5	310	7	50	14
Einzelhandel gesamt	34	4.545	100	731	65

* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

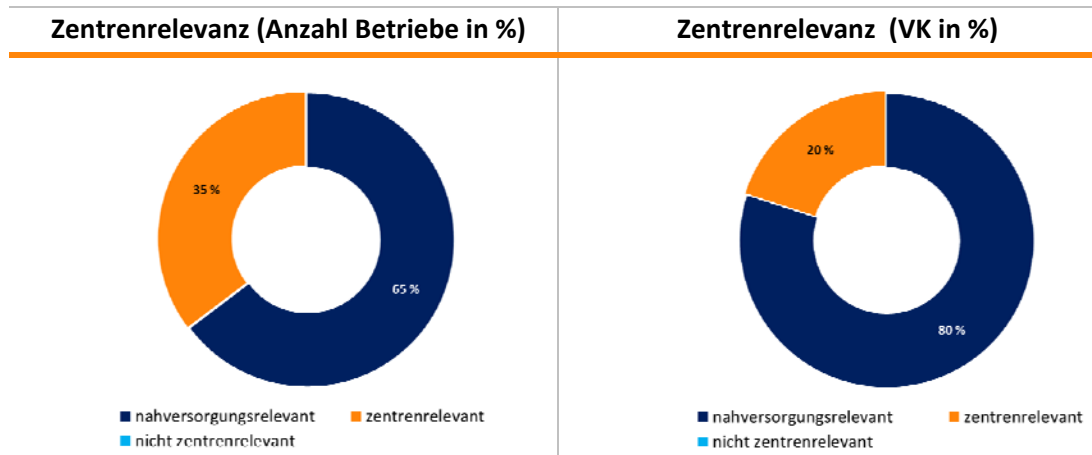


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	19 Anbieter, darunter 4 Bäckereien, 1 Fleischerei, 2 Apotheken, 3 Blumenläden, 1 Drogeriemarkt
Wochenmarkt	Hermann-Balk-Straße, 2x wöchentlich (Di und Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfangreiches Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur ▪ Rewe und Penny weisen v. a. optisch Erneuerungsbedarf auf, Budni agiert mit unter 300 m² Verkaufsfläche auf sehr kleiner Flächengröße ▪ Lage des Rewe-Marktes im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses mit Parkdeck durch abhängte Lage in 2. Reihe nicht optimal

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 79 % der Verkaufsflächen, ca. 21 Betriebe), ergänzt durch u. a. Sonderposten, Geschenkartikel, Mode, Hörgeräte und Elektronik.



Ergänzende Nutzungen

- 25 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (Friseure, Versicherungen, Banken, Schneiderei, Kosmetik, Fahrschule) und Gastronomieanbieter (u. a. Imbissbetriebe, Restaurants, Kneipen) sowie eine Spielhalle.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Kompaktes Zentrum um den Marktplatz an der U-Bahnstation Berne, im Zusammenhang mit Wohngebieten.
- Besatz konzentriert sich von der U-Bahnstation Berne im Bereich Alte Berner Straße / Kriegkamp entlang der Hermann-Balk-Straße. Hinter der Ladenzeile ist Rewe in zweiter Reihe zu finden.
- Westlich der Bahngleise ist eine zusätzliche Nebenlage mit Ladenzeile vorhanden, die mehrere niedrige Wohngebäude verbindet.
- Die Kundenfrequenz konzentriert sich auf den Bereich Hermann-Balk-Straße, am Berner Heerweg sind nur sehr geringe Frequenzen feststellbar. Die Bushaltestellen beidseitig der U-Bahnhaltestelle erzeugen durch den Umstieg zwischen Bus und U-Bahn hier zusätzliche Frequenzen.
- Gestaltung überwiegend funktional, v. a. geprägt durch Ladenzeilen der 50er / 60er Jahre, auch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser sowie Rewe Supermarkt im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses.
- Gesamteindruck: Kompaktes Nahversorgungszentrum mit ausdifferenziertem Angebot an lokal bedeutsamen ÖPNV-Knotenpunkt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung durch Hermann-Balk-Straße und Berner Heerweg, der über Fasanenweg die Bahngleise kreuzt und über die Alte Berner Straße auch den Ostteil des Zentrums erschließt.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch die U-Bahnstation Berne (Linie U1) und jeweils eine Bushaltestelle östlich (Linie 275) und westlich (Linien 168, 277, 368) der U-Bahnstation gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden. Im Bereich Berner Heerweg befindet sich der Radweg auf einer eigenen Spur im Straßenraum. Am Kriegkamp ist auf eine Bike & Ride-Station hinzuweisen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die kompakte Struktur um den Marktplatz und entlang der Hermann-Balk-Straße vorgegeben.
- Im Norden wird das Zentrum durch Wohnbebauung am Berner Stieg begrenzt.
- Im Osten stellen die kleinteiligen, überwiegend freistehenden Wohngebäude entlang der Alte Berner Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden endet der Einzelhandelsbesatz etwa im Bereich der Einfahrt zum Rewe-Standort, hier wird das Zentrum durch reine Wohnnutzung ohne Ladenlokale im Erdgeschoss begrenzt.
- Potenzialflächen sind insbesondere westlich der U-Bahnstation festzustellen, die Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der U-Bahnstation könnten auf die westliche Straßenseite des Berner Heerwegs fortgesetzt werden. Außerdem sind Entwicklungspotenziale im Bereich der Ladenzeilen am Marktplatz zu erkennen.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Langfristig wäre eine Orientierung des Rewe-Standortes zur Hauptlage Hermann-Balk-Straße empfehlenswert.
-

4.11 Nahversorgungszentrum Duvenstedt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Duvenstedt	6.221	6.247	→
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		2.798	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁶	126,7
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	19,2 Mio. € (8,6 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Bezirk Wandsbek im Nordosten des Stadtteils Duvenstedt
- straßenbegleitendes Zentrum entlang Duvenstedter Damm
- Duvenstedt stellt einen bevorzugten Einkaufsstandort für die Walddörfer dar, die tlw. eine sehr geringe Einzelhandelsausstattung aufweisen (insbesondere Wohldorf-Ohlstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Bergstedt)
- Umfeld überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung, Grün- und Freiflächen geprägt; westlich des Zentrums ist auf das Freibad Duvenstedt hinzuweisen

Wettbewerbssituation

- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 4,9 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee ca. 400 m)
- Nahversorgungsrelevant: NVL Tannenhof (ca. 2,7 km südlich), Aldi, Edeka Eichholzkoppel (Tangstedt, ca. 2,9 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	10	1.050	24	375	72
kurzfristiger Bedarf	10	1.050	24	375	71
mittelfristiger Bedarf	7	375	9	134	45
langfristiger Bedarf	5	2.880	67	1.029	195
Einzelhandel gesamt	22	4.305	100	1.539	112

* in Bezug auf den Nahbereich

⁸⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 35: Nahversorgungszentrum Duvenstedt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

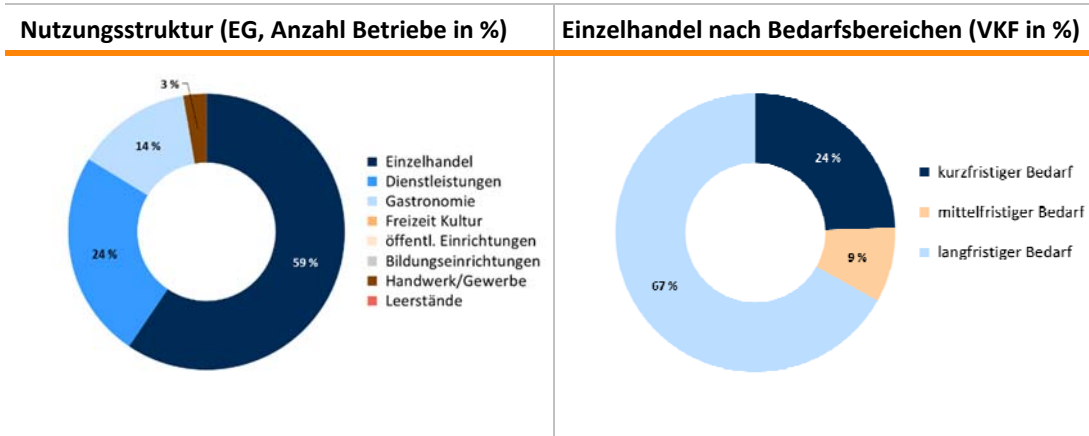
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

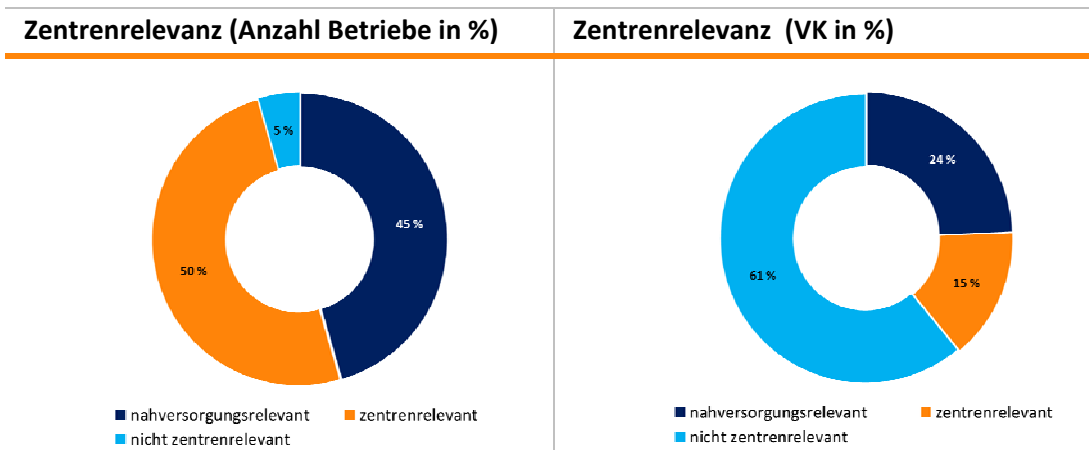
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Penny)
unter 400 m ² VK	9 Anbieter, darunter 1 Drogeriemarkt, 1 Bäckerei, 2 Apotheken, 1 Florist
Wochenmarkt	Duvenstedter Damm, 1x wöchentlich (Sa)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend kleinteilig strukturiertes Angebot mit einem Discounter als Magnetbetrieb strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig, allerdings auf relativ kleinen Flächengrößen ein Vollsortimenter ist derzeit im Zentrum Duvenstedt nicht vorhanden. Die Zentren Duvenstedt (kleinteiliges Angebot) und Poppenbütteler Chaussee (autokundenorientiert) ergänzen sich funktional.

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Schwerpunkt im langfristigen Bedarf (ca. 67 % der Verkaufsflächen, 5 Betriebe)
 - Magnetbetrieb ist Ellerbrock Bad & Küchen



- Ergänzende Nutzungen**
- 15 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (Friseure, Ärzte, Sparkasse, Reisebüro) sowie Gastronomie (u. a. Restaurants, Café, Eiscafé), außerdem eine Teppichwäscherei.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage mit straßenbegleitender Struktur im Ortskern von Duvenstedt.
- Kundenfrequenzen sind entlang der Straße Duvenstedter Damm zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung Trilluper Weg besonders ausgeprägt.
- Durch die Lage im Ortskern zeichnet sich das Zentrum Duvenstedt besonders durch kleinteilige Ladeneinheiten aus, die sich in Erdgeschosslage der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen befinden. Aufgrund der eher geringen Grundstückstiefen sind kaum großflächige Betriebe vorhanden.
- Gestaltung dörflich bis kleinstädtisch, die Fußwege sind überwiegend nicht gepflastert.
- Gesamteindruck: Gepflegtes, kleinteiliges Zentrum im Ortskern von Duvenstedt, das auf die Walddörfer ausstrahlt, aber keine Flächen für großformatige Nahversorgungsmärkte aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt erfolgt über Duvenstedter Damm, der am Kreisverkehr in die Poppenbütteler Chaussee übergeht.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestelle Lohe (Linie 176, 276, 378, 474) und Trilluper Weg (Linien 176, 276) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Fahrradwege sind nicht separat ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang des Duvenstedter Damms vorgegeben.
- Nördlich des Wochenmarktes stellen Grünflächen mit Baumbestand die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar, entlang des Duvenstedter Damms wird das Zentrum durch die hinter der Geschäftsstraße angrenzende Wohnbebauung begrenzt.
- Im Osten markiert die Tankstelle den Abschluss der Geschäftsstraße. Östlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an, die das Zentrum begrenzt.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich analog zur nördlichen Straßenseite durch direkt anschließende Wohnbebauung, außerdem durch Wiesen und einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.
- Westlich des Kreisverkehrs schließt an der Poppenbütteler Chaussee Wohnbebauung, am Puckaffer Weg wird das Zentrum durch ausgedehnte Wiesen sowie die Stellplätze des Freibades begrenzt.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aus Sicht der Nahversorgung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als sinnvoll zu bezeichnen. Da großflächige Lebensmittelbetriebe allerdings im Rahmen einer geplanten Ortserweiterung weiter südlich an der Poppenbütteler Chaussee angesiedelt wurden und im Ortskern kaum Potenzialflächen vorhanden sind, wird die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters nicht problemlos möglich sein.

4.12 Nahversorgungszentrum Großlohe



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.624	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁸⁸	110,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	27,8 Mio. € (12,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Osten des Stadtteils Rahlstedt
- zentrale Lage zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der in 1960er Jahren errichteten Siedlung Großlohe, die durch die Stapelfelder Straße getrennt sind
- einheitlich geplante Ladenpassage im Kreuzungsbereich Stapelfelder Straße / Großlohering
- Siedlung Großlohe überwiegend durch Geschosswohnungsbau in Riegel- und Zeilenbauweise geprägt, auch Reihenhausbau ist vorhanden; im Westen verstärkt Einfamilienhausbebauung. Im Osten schließen gewerbliche Einheiten und landwirtschaftliche Flächen an, für die zukünftig ebenfalls gewerbliche Nutzung vorgesehen ist
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 145 m, Ost-West: ca. 165 m

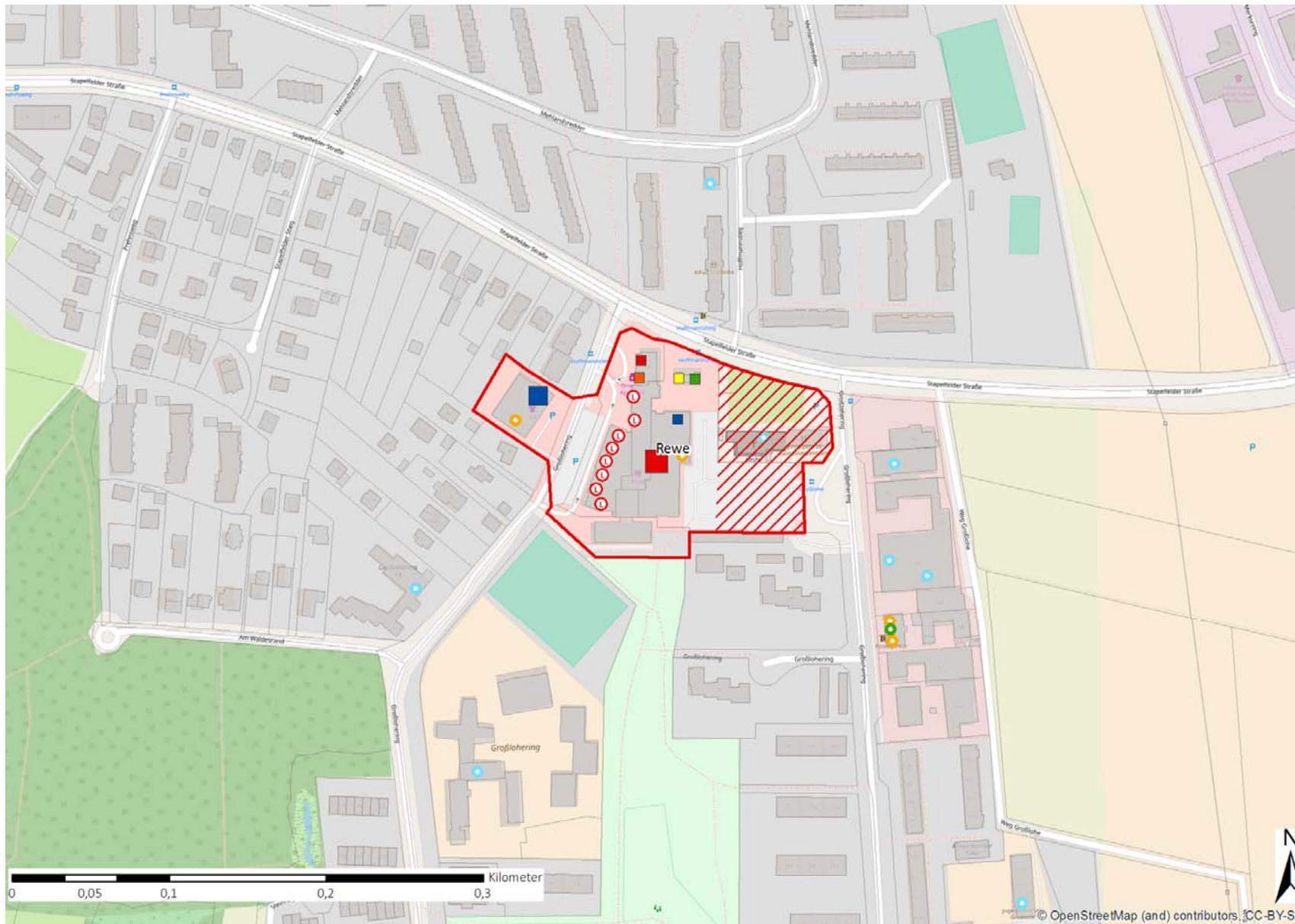
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 1,8 km),
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Waterblöcken (ca. 500 m nördlich), Edeka, Aldi Sieker Landstraße, (ca. 900 m nordöstlich)

⁸⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁸⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 36: Nahversorgungszentrum Großlohe



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

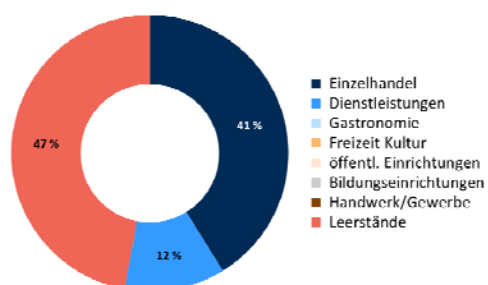
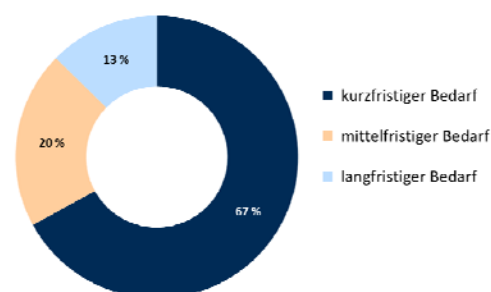
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	2.005	69	434	75
kurzfristiger Bedarf	4	1.960	67	424	73
mittelfristiger Bedarf	2	595	20	129	25
langfristiger Bedarf	1	370	13	80	8
Einzelhandel gesamt	7	2.925	100	633	41

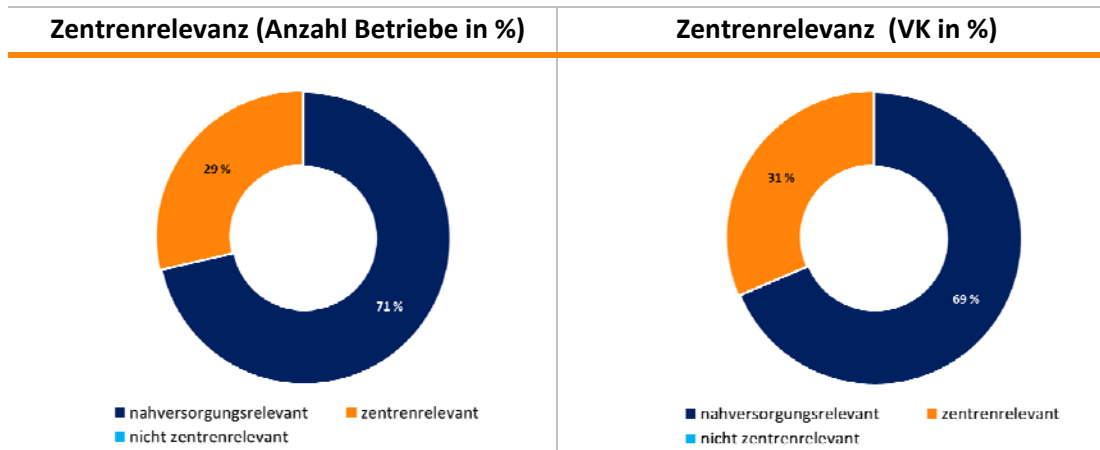
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	1 Supermarkt (Rewe)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	4 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Kiosk, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> funktional handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und ergänzende Anbieter im Bereich der Bushaltestelle Hoffmannstieg strukturprägender Anbieter Rewe robust und modern, übrige Ladeneinheiten standen zum Erhebungszeitpunkt größtenteils leer

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 67 % der Verkaufsflächen, 4 Anbieter), ergänzende Angebote im Bereich Bekleidung und Sonderposten nur in geringem Umfang vorhanden
- Magnetbetriebe: Kik, T€Di



Ergänzende Nutzungen

- Das Angebot wird ergänzt durch ein Kosmetikstudio, die Christopherus-Kirchengemeinde und eine Arztpraxis.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Nahversorgung in der Siedlung Großlohe mit Ladenpassage, vorgelagerten Pavillons und freistehender Kik-Filiale an der Einfahrt zur Drive-In-Apotheke.
- Ladenpassage abgesehen von Rewe überwiegend durch Leerstand geprägt, seit Jahren sind Anbieter abgewandert, u. a. an den Standort Boltwiesen im Nordwesten der Siedlung Großlohe Nord. Hier sind Edeka, Aldi, die Sparkasse sowie im weiteren Umfeld Lidl zu finden.
- Kundenfrequenzen sind hauptsächlich zwischen dem hinteren Eingang von Rewe und den Stellplätzen festzustellen. Die Ladenpassage selbst weist so gut wie keine Frequenzen auf.
- Gestaltung typisch für ein geplantes Nahversorgungszentrum mit überdachter Passage.
- Gesamteindruck: Überwiegend leerstehende Ladenpassage mit gut funktionierendem Rewe-Markt, die dringend einer Revitalisierung bedarf.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Stapelfelder Straße, die als zentrale Achse horizontal durch die Siedlung Großlohe verläuft.
- ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle Hoffmannstieg im direkten Umfeld (Linie 3, 362) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Ladenpassage und die ergänzende Kik-Filiale im direkten Standortumfeld vorgegeben.
- In nördlicher Richtung stellen die Stapelfelder Straße und insbesondere die Bushaltestelle Hoffmannstieg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch angrenzende gewerbliche Nutzungen am Großlohering begrenzt.
- Im Süden stellen Grünflächen und ein Fußballplatz die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung ist die Kik-Filiale noch Teil des Zentrums, da sie über eine Fußwegeverbindung angebunden ist. Im weiteren Umfeld wird das Zentrum durch Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Die Ladenpassage stellt eine bedeutende Potenzialfläche zur Umstrukturierung des Zentrums dar, aufgrund der ausgedehnten Leerstände und mangelnder Multifunktionalität bietet sich eine

komplette Revitalisierung an. Hierbei sollten die frequenzstärkeren, östlich gelegenen Flächen (hinterer Eingang direkt zu Rewe) als Potenzial einbezogen werden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung als zentral gelegenes Nahversorgungszentrum in der Siedlung Großlohe

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Vollumfängliche Umstrukturierung der Ladenpassage zum Nahversorgungszentrum mit umfassendem Nahversorgungsangebot, auch im Hinblick auf Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Steigerung der Multifunktionalität.
-

4.13 Nahversorgungszentrum Hegeneck



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁸⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.479	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁰	105,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	25,5 Mio. € (11,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Bezirk Wandsbek sowie im Stadtteil Rahlstedt
- Näheres Umfeld durch Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung geprägt
- Grünfläche und Bildungseinrichtungen am Schimmelreiterweg sowie Dankeskirche Kielkoppelstraße / Am Hegen als zentrumsprägende Funktionen im direkten Umfeld
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 130 m, Ost-West: ca. 120 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Großlohe (ca. 1,8 km)
- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz (ca. 3,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Liliencronstraße, (ca. 1,7 km westlich)

⁸⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 37: Nahversorgungszentrum Hegeneck



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

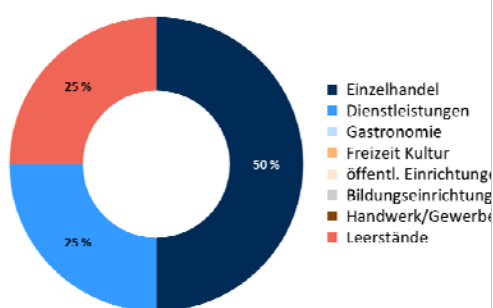
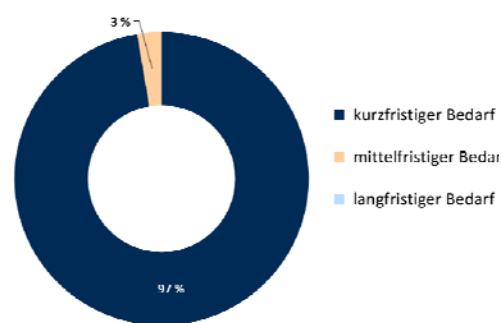
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	3	915	97	204	45
kurzfristiger Bedarf	3	915	97	204	44
mittelfristiger Bedarf	1	25	3	6	5
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	4	940	100	210	22

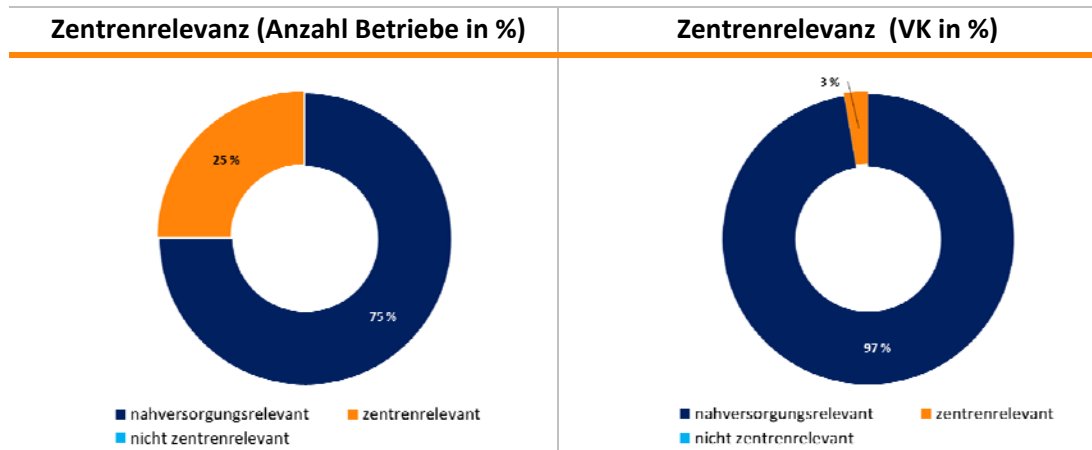
* in Bezug auf den Nahbereich

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	3 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Kiosk
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktional handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter (Penny) und ergänzende Anbieter im Bereich der Bushaltestelle Hoffmannstieg ▪ strukturprägender Anbieter Penny noch zeitgemäß, ehem. Schlecker-Filiale steht leer ▪ Nach aktuellen Planungen soll das Areal komplett umgestaltet werden, wobei vier Ladenlokale mit insgesamt ca. 1.970 m² Nutzfläche entstehen sollen (was ca. 1.400 – 1.500 m² Verkaufsfläche entsprechen dürfte). Neben den bestehenden Nutzungen soll ein neuer Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 97 % der Verkaufsflächen, 3 Anbieter), ergänzende Angebote durch Zeitschriften



Ergänzende Nutzungen

- Das Angebot wird ergänzt durch zwei Arztpraxen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete
- Ladenzeile durch Leerstand geprägt
- Kundenfrequenzen sind hauptsächlich direkt bei Penny festzustellen
- Gesamteindruck: Gut funktionierender Penny-Markt mit benachbarter, teilweise leerstehender Ladenzeile, die einer Revitalisierung bedarf

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Hegeneck, Am Hegen und Schimmelreiterweg, die eine Erreichbarkeit aus dem umliegenden Wohngebieten sicherstellen
- ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle Schimmelreiterweg im direkten Umfeld (Linie 164) gewährleistet.
- Fußwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch die Insellage zwischen den drei Straßen Hegeneck, Am Hegen und Schimmelreiterweg und die umliegenden Wohngebäude vorgegeben
- In nördlicher Richtung stellen die Wohnbebauung, die Grünfläche und die Schulen am Schimmelreiterweg die Begrenzung des Zentrums dar
- Im Osten wird das Zentrum durch die direkt anschließenden Wohnhochhäuser am Hegeneck begrenzt.
- Im Süden stellen Garagenanlagen die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die Wohnbebauung an der Straße Am Hegen begrenzt.
- Die Ladenzeile stellt eine bedeutende Potenzialfläche zur Umstrukturierung des Zentrums dar, entsprechend der bisherigen Planungen bietet sich eine Einbeziehung des Discounter-Bauteils an.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung als zentral gelegenes Nahversorgungszentrum

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Umstrukturierung der Ladenzeile und des freistehenden Discounters zum qualifizierten Nahversorgungszentrum, auch im Hinblick auf Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Steigerung der Multifunktionalität. Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes.

4.14 Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Jenfeld	24.936	25.622	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		6.918	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹²	100,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	37,7 Mio. € (16,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- umfassendes Nahversorgungsangebot mit ausgeprägter Versorgung im Gesundheitssektor
- strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig, Lidl und Rewe mit etwas moderaterem Marktauftritt

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 1,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 3,2 km), Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe (ca. 2,6 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Jenfeld (ca. 1,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Liliencronstraße (ca. 1,7 km östlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 1,4 km nördlich), Aldi Jenfelder Allee (ca. 1,5 km südwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

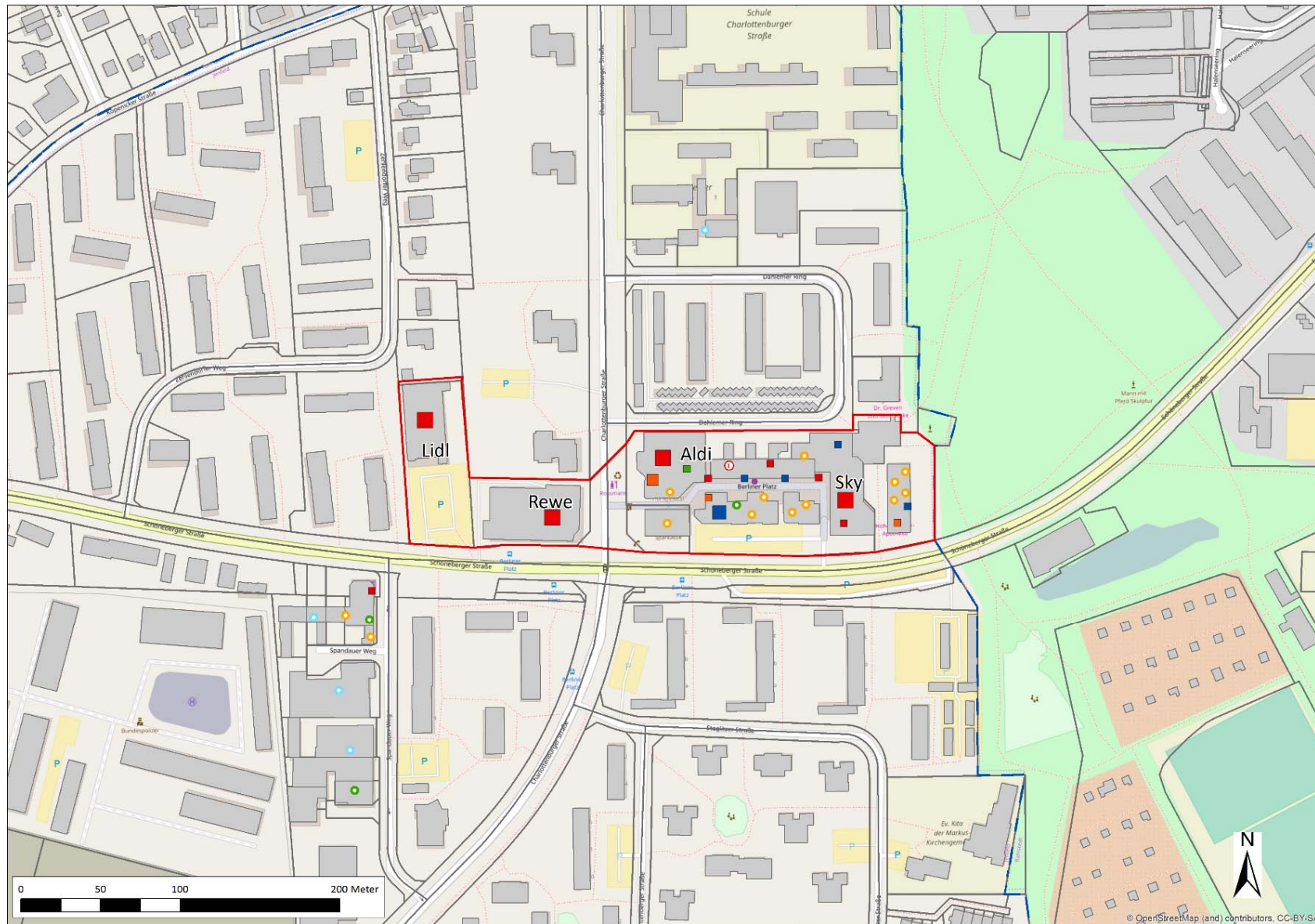
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	4.730	88	684	142
kurzfristiger Bedarf	12	4.730	88	684	141
mittelfristiger Bedarf	3	535	10	77	39
langfristiger Bedarf	2	85	2	12	10
Einzelhandel gesamt	17	5.350	100	773	75

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹² Quelle: MB Research 2016

Karte 38: Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

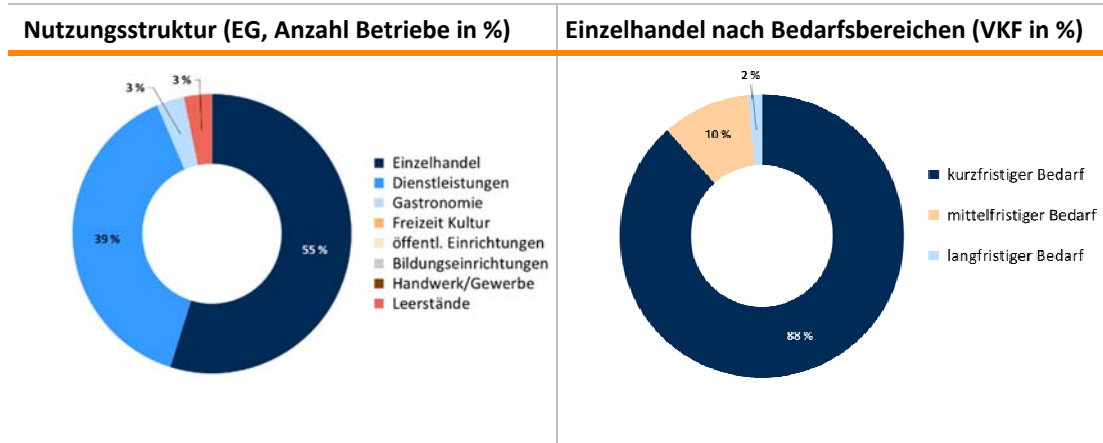
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

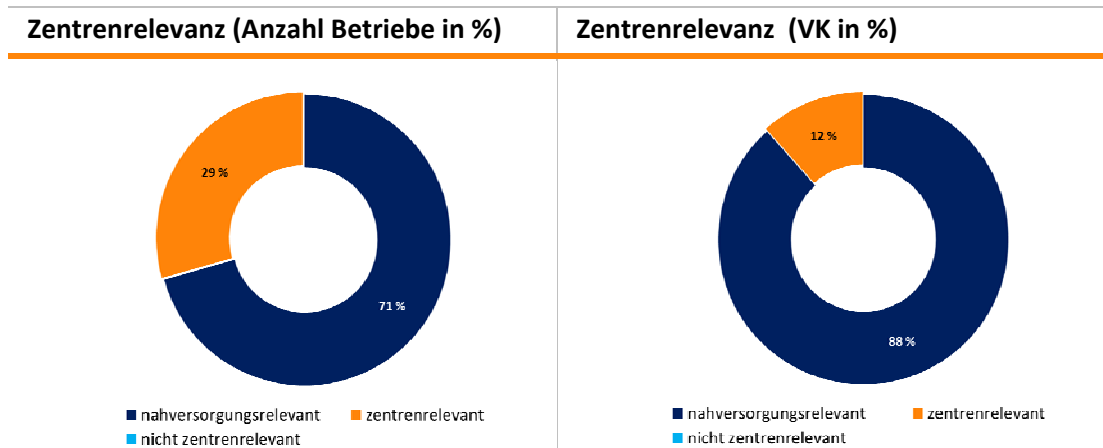
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	2 Supermärkte (Rewe, Sky), 2 Discounter (Aldi, Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	7 Anbieter, darunter 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> Umfangreiches Nahversorgungsangebot strukturprägende Anbieter in freistehenden Ladeneinheiten durchweg modern, Anbieter im EKZ Berliner Platz weisen Erneuerungsbedarf auf

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 88 % der Verkaufsflächen, 12 Betriebe)
 - ergänzt wird das Angebot v. a. im mittelfristigen Bedarf, Magnetanbieter ist Kik



- Ergänzende Nutzungen**
- 13 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseur, Bücherhalle, Post, Fahrschule, Versicherung, Reisebüro, Sparkasse), außerdem Gesundheitszentrum (Allgemein- und Fachärzte).

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Einkaufszentrum Berliner Platz (u. a. Sky, Aldi, Kik, Gesundheitszentrum), ergänzt um freistehende Lidl- und Rewe-Märkte westlich der Charlottenburger Straße.
- Vereinzelt Leerstände im Einkaufszentrum Berliner Platz sind nicht strukturprägend.
- Insgesamt funktionale Gestaltung, insbesondere das Einkaufszentrum Berliner Platz weist zahlreiche Gestaltungselemente der 1980er Jahre auf (u. a. wiederkehrende Achteck-Motive, Bodenbelag aus Rotklinker), tlw. sind schlecht beleuchtete Ecken vorhanden.
- Kundenfrequenzen sind durchgehend zwischen Lidl und dem Einkaufszentrum Berliner Platz feststellbar.
- Gesamteindruck: Funktionsfähiges Zentrum, das sich in die großmaßstäbliche Bebauung einfügt und trotz enger Passagen und Zugänge eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die umliegenden, ausgedehnten Wohngebiete übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Charlottenburger Straße / Schöneberger Straße.
- Stellplätze sind bei den Lebensmittelmärkten vorhanden, das Einkaufszentrum Berliner Platz verfügt über eine eigene Parkpalette.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Berliner Platz (Linien 27, 162, 167, 262, E62) im unmittelbaren Umfeld gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das kompakte Einkaufszentrum Berliner Platz sowie die ergänzenden Lebensmittelmärkte vorgegeben.
- In nördlicher Richtung stellen die Garagenanlagen am Dahlemer Ring sowie die Wohnhochhäuser an der Charlottenburger Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten fungieren die ausgedehnten Parkanlagen an der Schöneberger Straße als naturräumliche Zäsur, die das Zentrum in östlicher Richtung begrenzen.
- Südlich der Schöneberger Straße ist ausschließlich Geschosswohnungsbau vorhanden, dadurch wird das Zentrum an der Schöneberger Straße begrenzt.
- Im Westen wird das Zentrum durch Geschosswohnungsbau begrenzt, der direkt westlich an den Lidl-Standort angrenzt. Der Kiosk an der Kreuzung Schöneberger Straße / Spandauer Weg gehört bereits zu einem kleinen innerstädtischen Gewerbegebiet und ist somit nicht Teil des Zentrums.
- Potenzialflächen sind innerhalb des Einkaufszentrums Berliner Platz vorhanden. In der Mall ist auf einige wenige Leerstände hinzuweisen, im Bereich Dahlemer Ring könnte das Center bei Bedarf arrondiert werden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich, weitere Ausdifferenzierung des Angebotes

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Für die Mall des Einkaufszentrums Berliner Platz wäre eine Aufwertung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität / Attraktivitätssteigerung zu empfehlen.

4.15 Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Hummelsbüttel	16.857	17.655	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.532	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁴	117,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	28,8 Mio. € (12,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordwestlich im Bezirk Wandsbek, im Süden des Stadtteils Hummelsbüttel
- geplantes Zentrum im ehemaligen Ortskern Hummelsbütteler Markt zwischen Hummelsbütteler Weg und Hummelsbütteler Dorfstraße, ergänzt um Lebensmitteldiscounter mit Ladenzeile im Kreuzungsbereich Hummelsbütteler Weg / Alsterweg
- Umfeld überwiegend durch Wohnnutzung geprägt (Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäuser), das Zentrum selbst ist in Form von Wohnhochhäusern ausgeführt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 125 m, Ost-West: ca. 250 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Langenhorn Markt (ca. 2,8 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Tegelsberg (ca. 2,4 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 4,1 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Fuhlsbüttel (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Lentersweg (ca. 1,5 km westlich)

Zentrenprägende Ausstattung

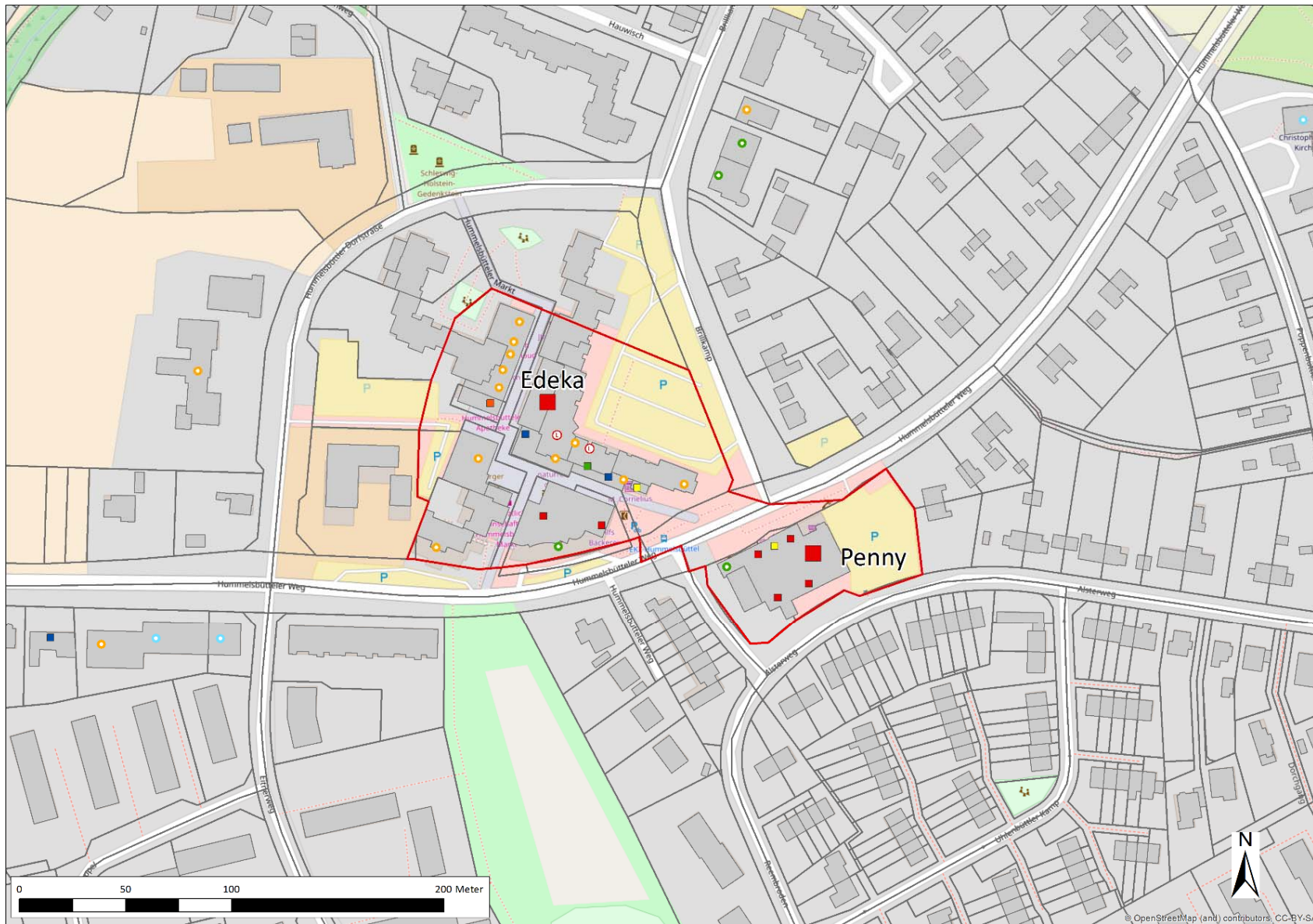
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	2.145	95	473	94
kurzfristiger Bedarf	10	2.075	92	458	90
mittelfristiger Bedarf	3	125	6	28	15
langfristiger Bedarf	1	55	2	12	5
Einzelhandel gesamt	14	2.255	100	498	45

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 39: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

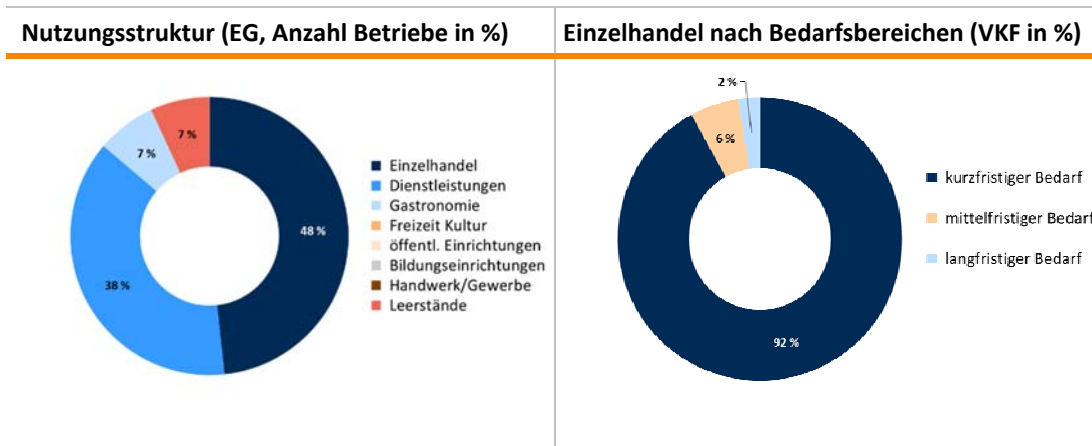
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

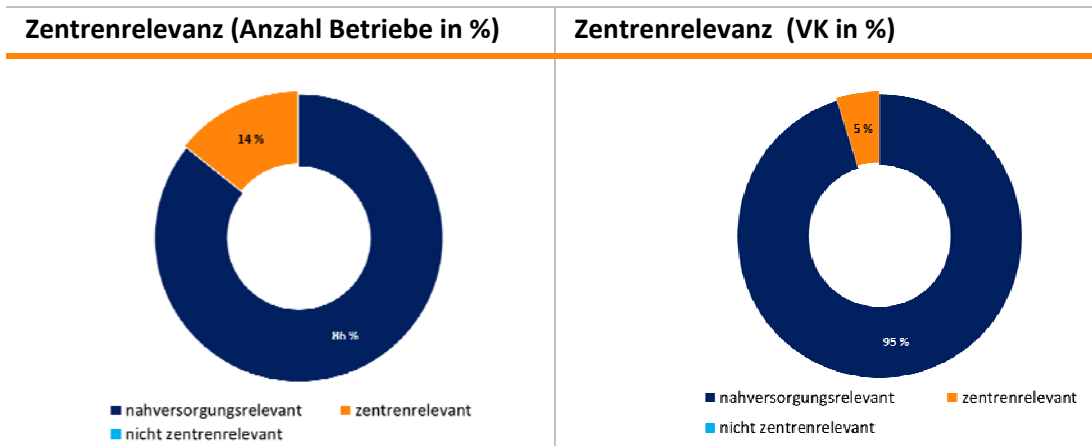


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	10 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit überwiegend leistungsfähigen und robusten Anbietern ein Drogeriemarkt würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt mit ca. 92 % der Verkaufsflächen (10 Ladeneinheiten) deutlich im kurzfristigen Bedarf
- ergänzende Angebote durch Optiker und Damenoberbekleidung



Ergänzende Nutzungen

- 13 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (Friseure, Textilpflege, Fahrschule, Sparkasse, Hauptarzt), ergänzt durch zwei Restaurants

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Ladenpassage im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses, ergänzt um Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerter Ladenzeile im Bereich der Bushaltestelle.
- In der Ladenpassage stellt Edeka den strukturprägenden Anbieter dar.
- Vereinzelt Leerstände (2 Ladenlokale) nicht strukturprägend.
- Besonderheit ist die Lage im Sockelgeschoss eines Wohnhochhauses, wodurch die Flexibilität der Ladeneinheiten eingeschränkt wird.
- Gestaltung insgesamt funktional, die Passage am Hummelsbütteler Markt verfügt über einen zentralen Platz mit Baumbestand, der Potenzial für die Schaffung von Aufenthaltsqualität bietet.
- Gesamteindruck: Einheitlich umgestaltete Mitte des Stadtteils Hummelsbüttel, die v. a. auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtet ist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Hummelsbütteler Weg, der eine Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen Hummelsbütteler Hauptstraße im Westen sowie den Poppenbütteler Weg (Ring 3) im Norden gewährleistet.
- Stellplätze sind z. T. straßenbegleitend sowie hinter dem Einkaufszentrum Hummelsbüttel am Brillkamp vorhanden.
- Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle EKZ Hummelsbüttel (Linie 174) im unmittelbaren Standortumfeld.
- Fuß- und Radwege sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die introvertierte Lage des Einkaufszentrums Hummelsbüttel sowie die reine Wohnnutzung im direkten Umfeld geben die Abgrenzung des Zentrums vor.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch das Ende der Ladenpassage und die angrenzende Grünfläche begrenzt.
- Östlich der Straße Brillkamp sowie östlich der Stellplätze des Penny-Marktes wird das Zentrum durch freistehende Einfamilienhausbebauung begrenzt.
- Im Süden stellen Reihenhäuser, die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine ausgedehnte Grünfläche mit Baumbestand die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Westen wird das Zentrum durch die Wohnbebauung an der Hummelsbütteler Dorfstraße begrenzt, die nicht dem Hummelsbütteler Markt zugewandt ist.
- Potenzialflächen werden durch die Baustruktur des Wohnhochhauses vorgegeben und konzentrieren sich daher auf die Flächen im Sockelgeschoss sowie auf die Stellplatzanlagen im östlichen Bereich.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Ansiedlung eines Drogeriemarktes sinnvoll

4.16 Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.453	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁶	108,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	26,2 Mio. € (11,7Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Norden des Stadtteils Rahlstedt
- straßenbegleitendes Zentrum entlang der namensgebenden Meiendorfer Straße, von Wildgansstraße bis Grönländer Damm
- Umfeld überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt sowie durch Geschosswohnungsbau mit nur vereinzelt mehr als drei Vollgeschossen
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 150 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 500 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 2,0 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg (ca. 400 m)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 2,5 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Hellmesbergerweg (ca. 1,2 km nordöstlich), Penny Saseler Straße (ca. 1,2 km nordwestlich), Netto Alter Zollweg (ca. 900 m südöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

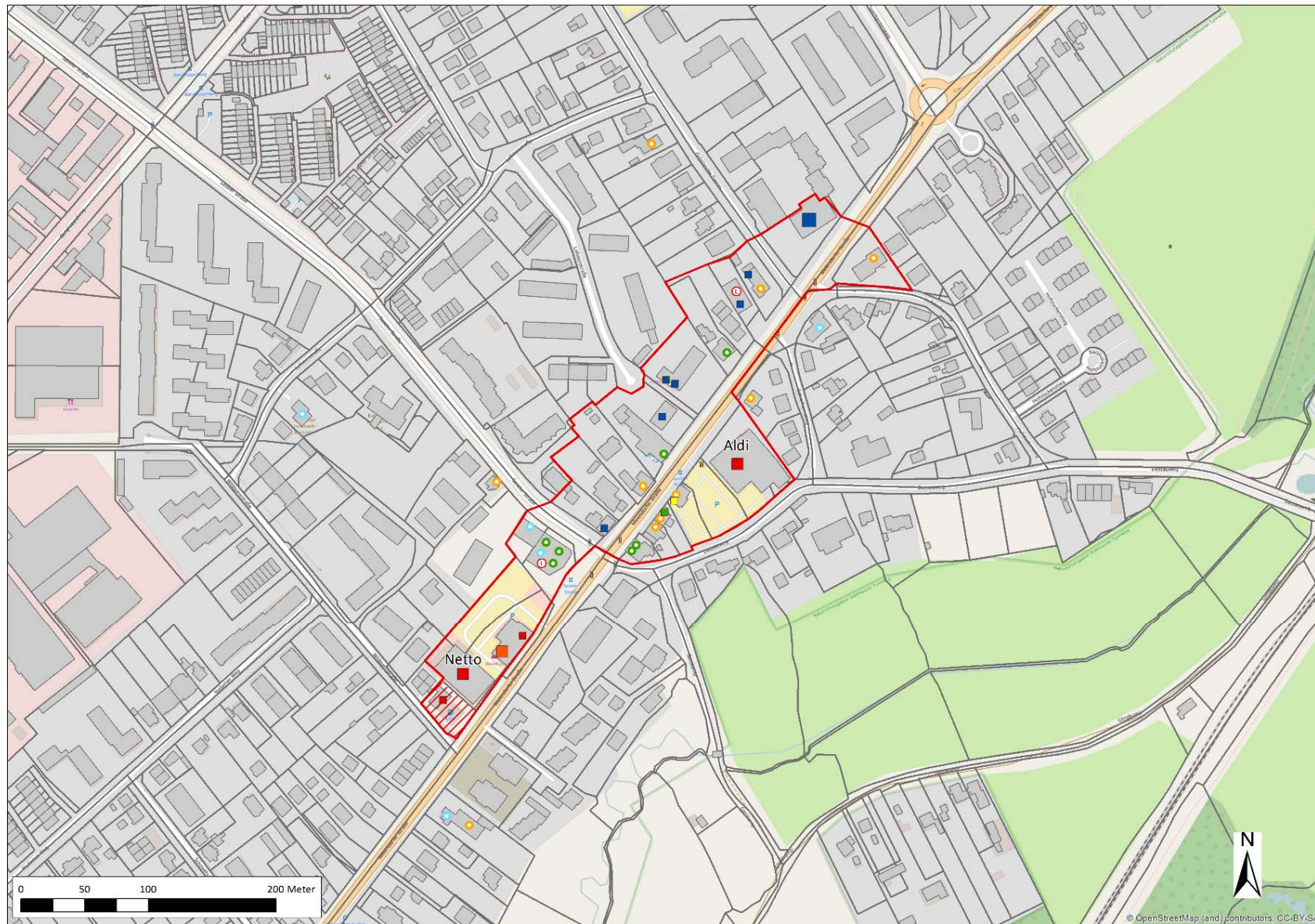
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	2.085	63	468	101
kurzfristiger Bedarf	7	2.650	80	595	111
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	15	21
langfristiger Bedarf	6	585	18	131	20
Einzelhandel gesamt	14	3.300	100	741	62

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 40: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

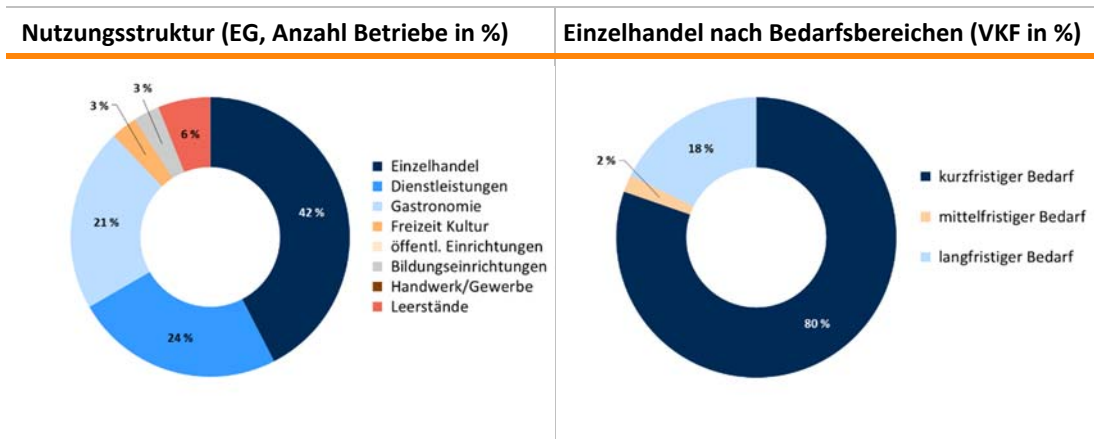
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

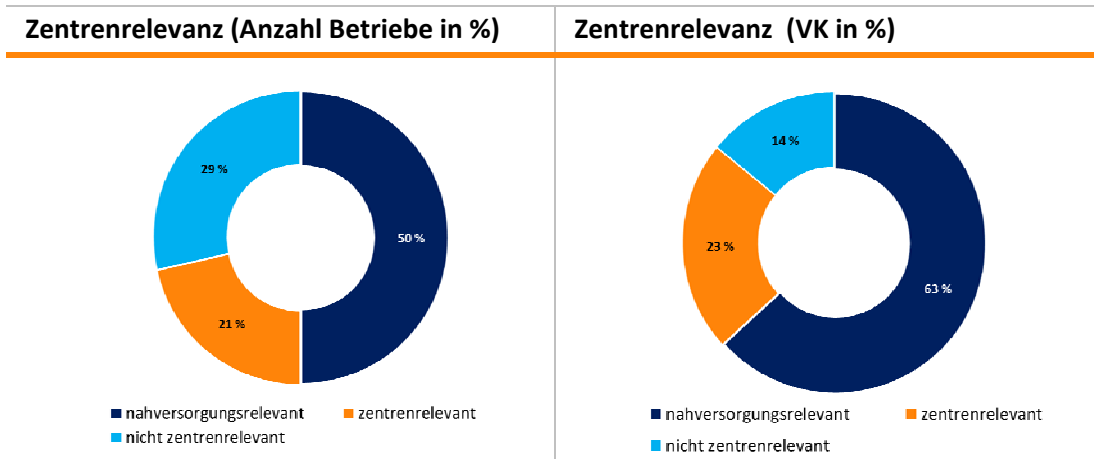
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	2 Discounter (Aldi, Netto), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m ² VK	4 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Florist, 1 Kiosk
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> strukturprägende Anbieter durchweg modern und leistungsfähig, Aldi in denkmalgeschützter Hofstelle als Alleinstellungsmerkmal im Zentrumsbereich ist derzeit kein Vollsortimenter vorhanden, dieser ist im Zentrum Spitzbergenweg (ca. 400 m nördlich) zu finden, welches perspektivisch neu aufgestellt wird

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 80 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe) mit ergänzendem Angebot im Bereich Elektronik, Sonnenschutz, Bodenbeläge und Bilder / Rahmen



Ergänzende Nutzungen

- 17 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Banken, Friseure, Wäscherei, Kosmetik, Bestatter) und Gastronomiebetriebe (Imbissbetriebe, Kneipen, Eiscafé, Restaurant) sowie eine Spielhalle und eine Kindertagesstätte.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes, straßenbegleitendes Zentrum mit tlw. historischer Bausubstanz, das sich überwiegend auf die nördliche Straßenseite der Meiendorfer Straße konzentriert.
- Hauptlage ist zwischen den Magnetbetrieben Netto und Aldi festzustellen, im Norden sind vermehrt handwerksbezogene Betriebsformen und Fachmärkte vorzufinden.
- Leerstände (zwei Ladeneinheiten) betreffen den kleinteiligen Ladenbesatz und sind nicht strukturprägend.
- Die Gestaltung weist überwiegend einen dörflichen / kleinstädtischen Charakter auf, der Besatz ist neben Zweckbauten der 50er / 60er Jahre v. a. durch kleinteilige Ladeneinheiten in freistehender Einfamilienhausbebauung geprägt.
- Gesamteindruck: Gewachsene Einzelhandelslage in dörflichem Umfeld, die unlängst aufgewertet wurde (v. a. Aldi, Budni).

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Hauptverkehrsstraße Meiendorfer Straße.
- Stellplätze eingeschränkt straßenbegleitend vorhanden sowie bei Aldi sowie am Verbundstandort von Netto / Budni.
- ÖPVN-Anbindung wird über die Bushaltestelle Saseler Straße (Linie 24) gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentrums wird durch den Handelsbesatz entlang der Meiendorfer Straße vorgegeben.
- Im Norden schließen unmittelbar Wohngebiete an (überwiegend Geschosswohnungsbau), die das Zentrum in nördlicher Richtung begrenzen.
- Im Osten wird das Zentrum durch auf dem Grundstück zurückversetzte Wohnbebauung abgegrenzt, die durch vorgelagerten Baumbestand von der Straße abgesetzt ist sowie durch die Reihenhäuser auf der südlichen Straßenseite der Meiendorfer Straße.
- Im Süden stellt die Wohnbebauung an der Meiendorfer Straße selbst sowie im Umfeld des Aldi-Marktes am Dassauweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung westlich der Wildgansstraße begrenzt.
- Potenzialflächen sind gestreut innerhalb der kleinteiligen Bebauung zu finden, eine Konzentration von Potenzialflächen ist in der durch handwerksbezogene Anbieter geprägten Struktur im Norden der Meiendorfer Straße zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Funktionale Anbindung an das Zentrum Spitzbergenweg als Standort eines Vollsortimenters

4.17 Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ⁹⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Duvenstedt	6.221	6.247	→
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		1.983	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ⁹⁸	124,0
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	45,4 Mio. € (20,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nördlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Duvenstedt
- Besatz beidseitig der Poppenbütteler Chaussee, im Kreuzungsbereich mit Im Ellernbusch
- Umfeld geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch naturnahe Freiflächen und das Betriebsgelände des Getränkegroßhandels Bohnhoff
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 300 m, Ost-West: ca. 165 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Duvenstedt (ca. 0,4 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 5,2 km), Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 6,5 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 5,0 km)
- Nahversorgungsrelevant: Aldi, Edeka Eichholzkoppel (Tangstedt, ca. 3,4 km nördlich)

Zentrenprägende Ausstattung

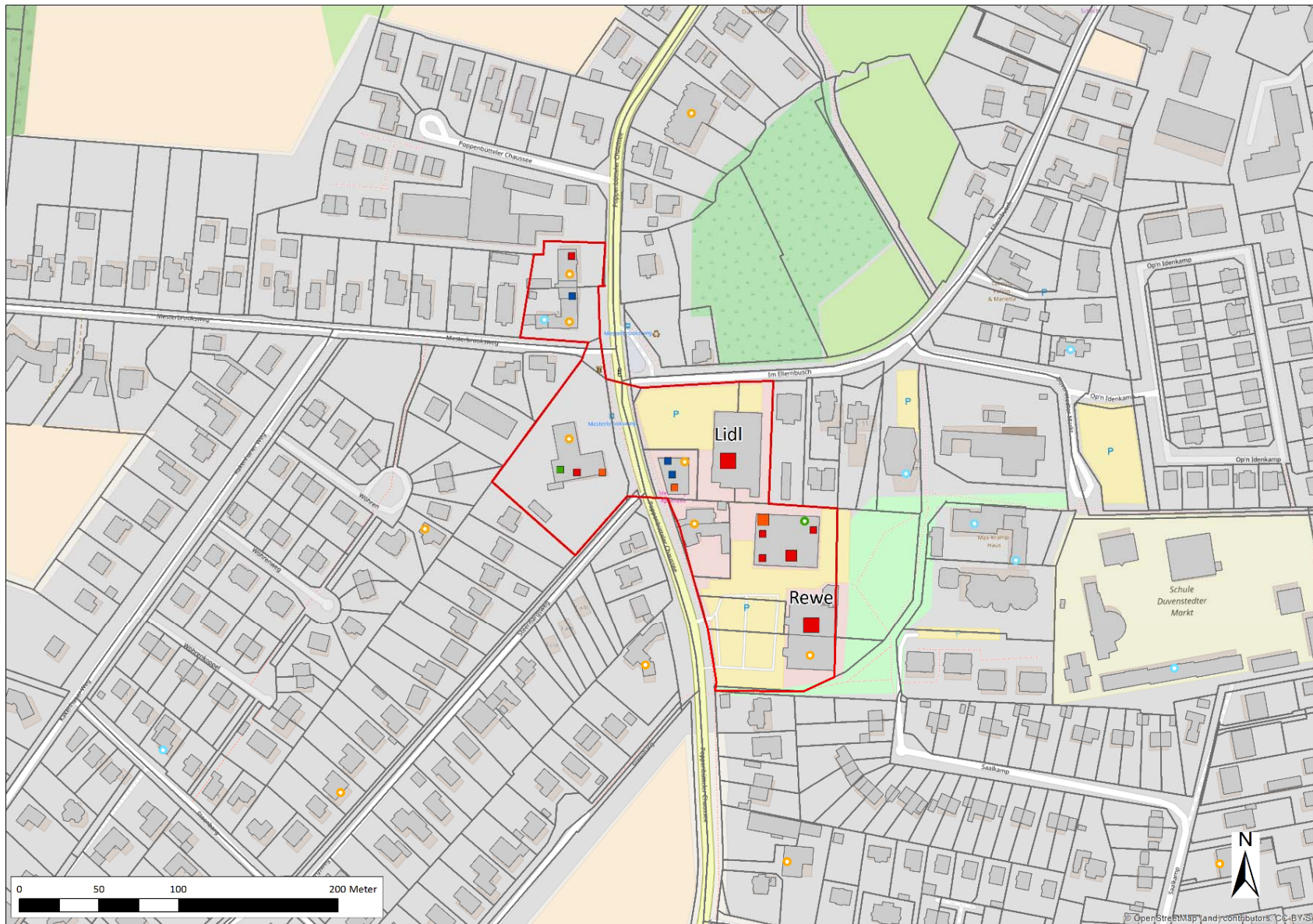
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	3.215	96	475	292
kurzfristiger Bedarf	12	3.215	96	475	289
mittelfristiger Bedarf	1	65	2	10	32
langfristiger Bedarf	2	85	3	13	20
Einzelhandel gesamt	15	3.365	100	497	145

* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

⁹⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 41: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

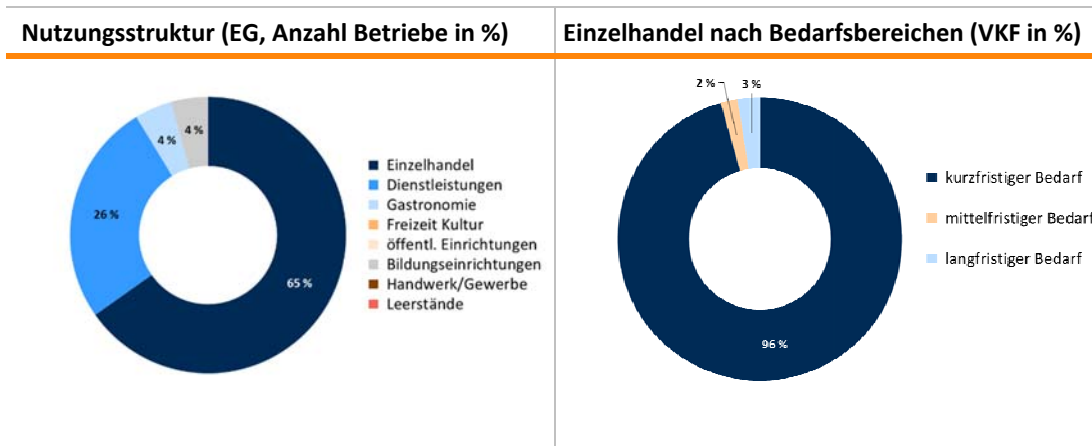
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

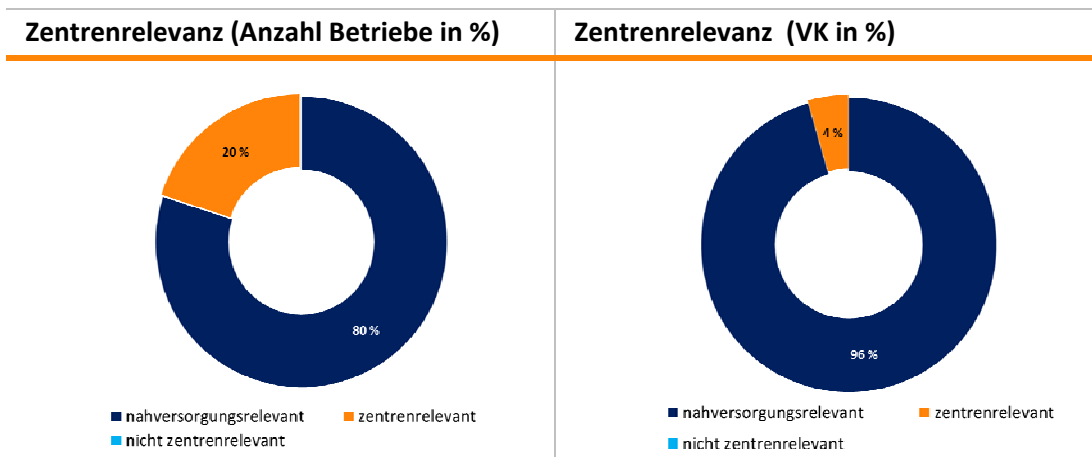
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Rewe), 1 Discounter (Lidl)
400 bis unter 800 m ²	1 Drogeriemarkt (Rewe), 1 Getränkemarkt (Rewe)
unter 400 m ² VK	8 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Blumenladen
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit überwiegend großflächigen Anbietern, was für die Walddörfer eine Besonderheit darstellt ▪ strukturprägende Anbieter durchweg robust und leistungsfähig ▪ Zentren Duvenstedt (kleinteiliges Angebot) und Poppenbütteler Chaussee (autokundenorientiert) ergänzen sich funktional.

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen, 12 Betriebe)
- ergänzendes Angebot durch Second-Hand-Bekleidung, Optik und Hörgeräte



Ergänzende Nutzungen

- Schwerpunkt bei Gesundheit und personenbezogenen Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Immobilien, Steuerberater), ergänzt durch eine Tanzschule und ein Restaurant

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz auf der westlichen Straßenseite der Poppenbütteler Chaussee wird ergänzt durch überwiegend großformatige Einzelhandelsbetriebe auf der östlichen Straßenseite. Dieses Zentrum wurde ausgebaut, um bei einer Siedlungserweiterung in südlicher Richtung eine entsprechende Versorgung sicherzustellen.
- Die Hauptlage umfasst die östliche Straßenseite, hier sind u. a. Rewe, der Rewe-Getränkemarkt, der Rewe-Drogeriemarkt und Lidl ansässig.
- Fußgängerfrequenzen sind kaum feststellbar, es überwiegt der motorisierte Individualverkehr.
- Gestaltung als funktionaler Versorgungsstandort
- Gesamteindruck: Das Zentrum Poppenbütteler Chaussee konzentriert überwiegend die autokundenorientierten Angebote in Duvenstedt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Die Haupteinschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Poppenbütteler Chaussee.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle Mesterbrooksweg (Linie 176, 276, 378, 474, 574) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, tlw. gepflastert. Separate Fahrradwege sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die kompakte, zusammenhängende Struktur der Einzelhandelslage vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird das Zentrum durch das Betriebsgelände des Getränkegroßhandels Bohnhoff, die Freiflächen an der Bushaltestelle sowie die landwirtschaftlichen Flächen an der Straße Im Ellernbusch begrenzt.
- In östlicher Richtung stellen die Wohngebäude hinter dem Lidl-Standort sowie die Grünfläche hinter dem Rewe-Standort die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung im Bereich Sahlkamp begrenzt.
- Im Westen stellt das zusammenhängende Einfamilienhausgebiet, u. a. entlang der Straßen Mesterbrooksweg und Steenbargsweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Potenzialflächen sind insbesondere im Umfeld der Bushaltestelle in Form von Freiflächen vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der guten Ausstattung ist derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

4.18 Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner ⁹⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Poppenbüttel	21.947	22.847	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.998	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁰	117,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	31,9 Mio. € (14,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage nordwestlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Poppenbüttel gelegen
- Das Zentrum Poppenbütteler Markt liegt zwischen Harksheider Straße, Moorhof und der Poppenbütteler Hauptstraße
- Das Umfeld ist überwiegend durch kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, im Südosten ist auf den Hennebergpark mit dem Schleusenteich hinzuweisen
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Süd-West / Nord-Ost: ca. 455 m, Nord-West / Süd-Ost: ca. 210 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Tegelsbarg (ca. 2,2 km)
- Richtung Osten: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ) (ca. 0,9 km), Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 2,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Harksheider Straße (ca. 600 m nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

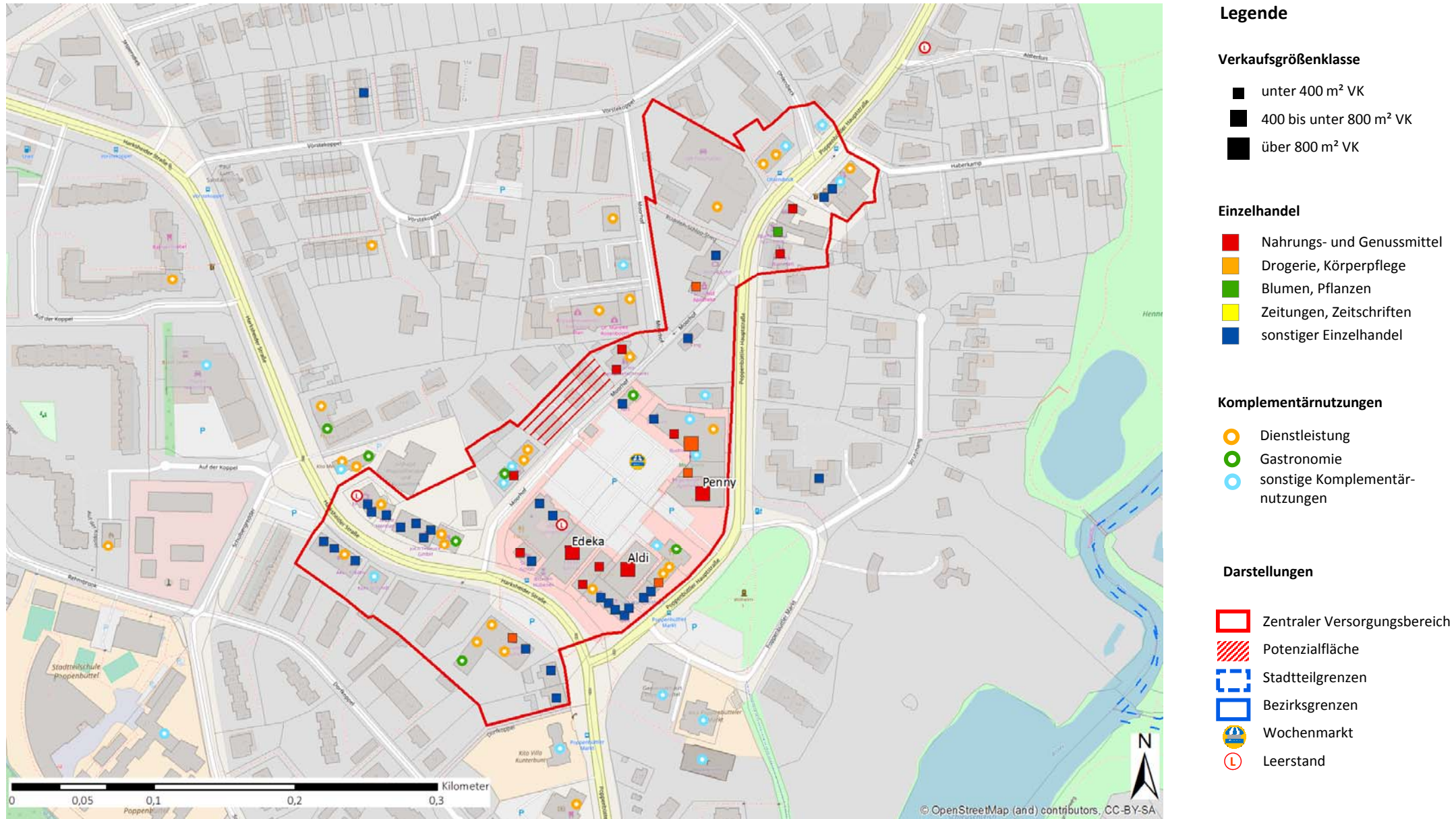
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	18	3.255	61	651	136
kurzfristiger Bedarf	20	3.385	64	677	135
mittelfristiger Bedarf	13	895	17	179	58
langfristiger Bedarf	13	1.020	19	204	35
Einzelhandel gesamt	46	5.300	100	1.060	85

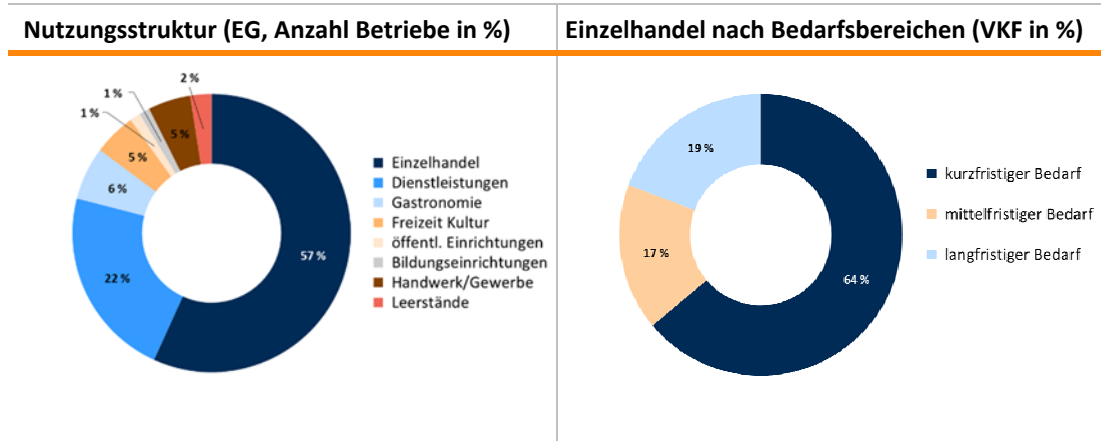
* in Bezug auf den Nahbereich

⁹⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁰ Quelle: MB Research 2016

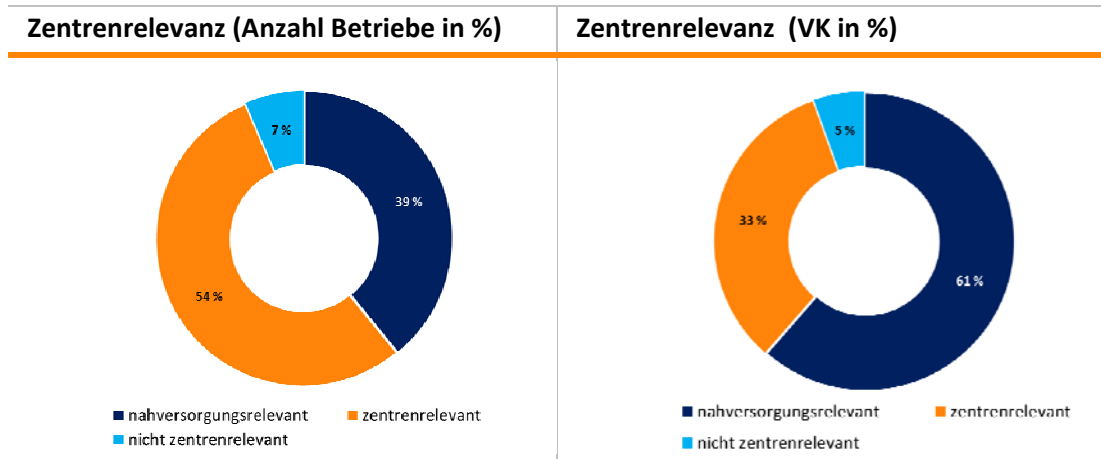
Karte 42: Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt





Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Edeka), 2 Discounter (Aldi, Penny), 1 Drogeriemarkt (Budni)
unter 400 m ² VK	14 Anbieter, davon 4 Bäckereien, 4 Apotheken, 1 Blumen-geschäft
Wochenmarkt	Moorhof, 1x wöchentlich (Fr), ca. 25 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ausdifferenziertes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur strukturprägende Anbieter überwiegend robust, allerdings durchweg mit unterdurchschnittlichen Flächengrößen

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 64 % der Verkaufsflächen, 20 Betriebe), ergänzende Anbieter sowohl im mittel- als auch im langfristigen Bedarf vorhanden
 - ergänzende Angebote in den Bereichen Haushalt / Einrichtung / Möbel, Elektronik, Optik, Bekleidung, Sport, Spielwaren



- Ergänzende Nutzungen**
- 33 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Reisebüro, Ärzte, Textilpflege, Friseure, Änderungsschneidereien), außerdem Gastronomieanbieter (u. a. Restaurants, Imbissbetriebe), ergänzt durch u. a. ein Fitnessstudio, eine Spielhalle, eine Tanzschule und Gewerbebetriebe (u. a. Sonnenschutz, Bodenbeläge)

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das gewachsene Zentrum Poppenbütteler Markt gliedert sich in den Marktplatz, um welchen die größeren Einzelhandelsbetriebe gruppiert sind, sowie in eine kleinteilige Nebenlage im Verlauf der Poppenbütteler Hauptstraße bis zum Ärztehaus im Obergeschoss des VW-Autohauses im Osten des Zentrums.
- Leerstände (1 Ladeneinheit) nicht strukturprägend.
- Kundenfrequenzen sind v. a. im direkten Umfeld des Poppenbütteler Marktplatzes feststellbar.
- Gestaltung überwiegend funktional, gerade im Bereich der Harksheider Straße sind überwiegend einfache Zweckbauten vorherrschend. Der Marktplatz dient überwiegend als Stellplatz für die umliegenden Einzelhandelsbetriebe.
- Gesamteindruck: Versorgungsstruktureller Mittelpunkt im Ortskern von Poppenbüttel, der überwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Hauptverkehrsstraße Harksheider Straße, die einen Anschluss an den Poppenbütteler Weg (Ring 3) herstellt.
- Stellplätze sind v. a. auf dem Marktplatz am Moorhof sowie vereinzelt straßenbegleitend vorhanden.
- Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Bushaltestellen (Linien 178, 276).
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnnutzung nördlich des Moorhofs sowie im Bereich Vörstekoppel und Ohlendieck begrenzt.
- In östlicher Richtung wird das Zentrum durch Wohnungsbau östlich der Poppenbütteler Hauptstraße sowie den Park am Poppenbütteler Markt begrenzt.
- Im Süden konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz auf beide Seiten der Harksheider Straße und wird im Kreuzungsbereich Harksheider Straße / Poppenbütteler Hauptstraße durch einen Bruch der städtebaulichen Struktur hin zu freistehender Bebauung ohne Einzelhandelsnutzung sowie die Marktkirche südlich der Kreuzung begrenzt.
- Im Westen stellen die Wohnnutzungen im Bereich Dorfkoppel sowie das Autohaus Stoltenberg die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im Kreuzungsbereich sind u. a. Gastronomiebetriebe ansässig, diese weisen jedoch keine funktionale Verbindung zum Zentrum am Moorhof auf und sind daher nicht Teil der Abgrenzung.
- Potenzialflächen sind insbesondere nördlich des Marktplatzes im Verlauf der Straße Moorhof vorhanden, auch im Bereich des kleinteiligen Besatzes an der Poppenbütteler Hauptstraße sind weitere Entwicklungen möglich.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Die strukturprägenden Anbieter Aldi, Edeka und Penny agieren allesamt unterhalb der 800 m²-Schwelle. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung im Bestand verfolgt werden.

4.19 Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		7.829	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰²	106,1
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	44,9 Mio. € (20,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südöstlich im Bezirk Wandsbek im Westen des Stadtteils Rahlstedt
- nördlich der Scharbeutzer Straße im Kreuzungsbereich mit der Boltenhagener Straße
- näheres Umfeld vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt (Neubaugebiet auf dem ehemaligen Standort der Boehn-Kaserne), außerdem Seniorenzentrum und Grundschule Rahlstedter Höhe
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 70 m, Ost-West: ca. 230 m

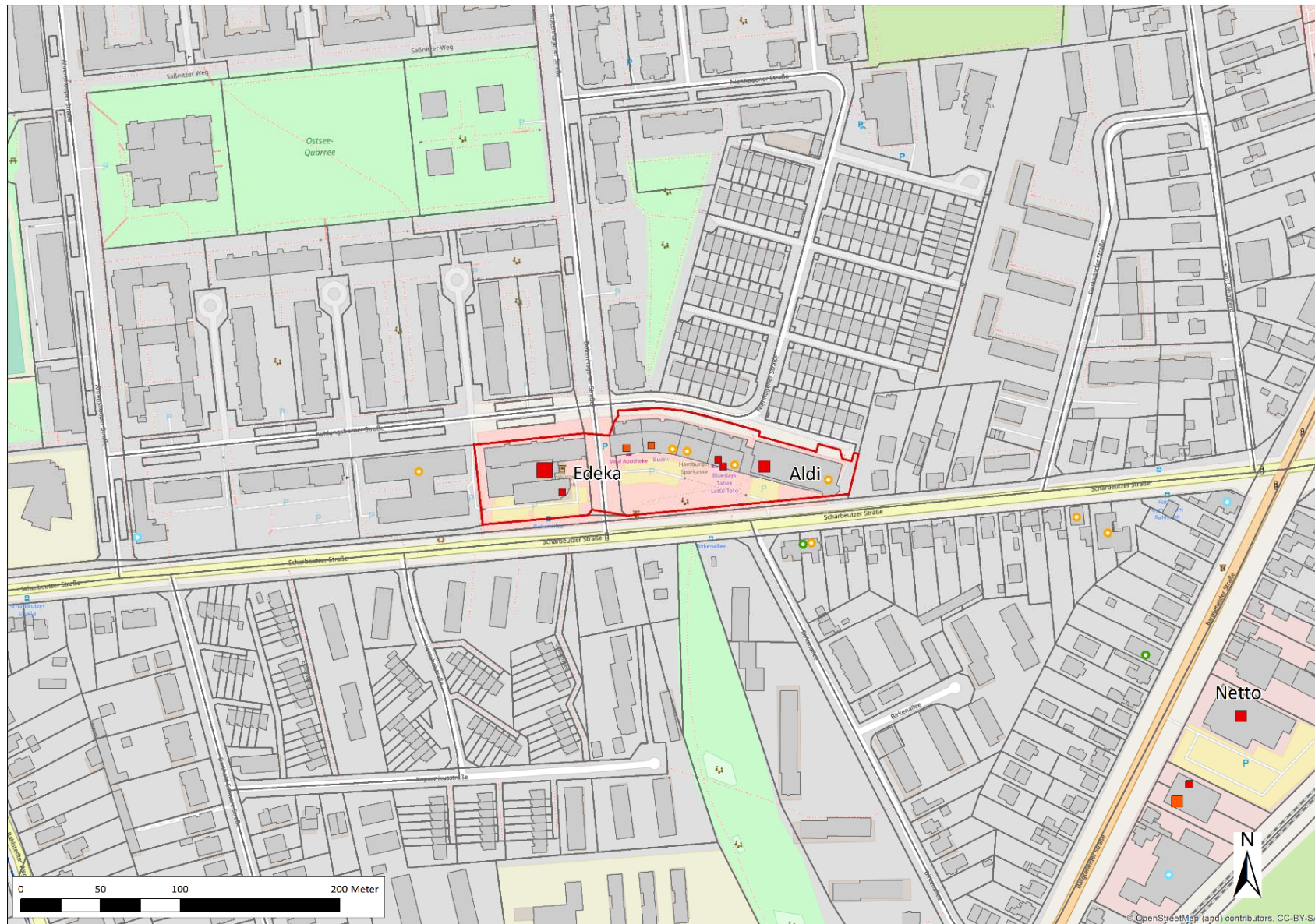
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 2,2 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 3,9 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt (ca. 1,3 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Bargtheider Straße (ca. 600 m nordöstlich), Netto Bargtheider Straße (ca. 450 m südöstlich), Lidl Tonndorfer Hauptstraße (ca. 1,0 km südlich), Penny Grömitzer Weg (ca. 1,3 km nördlich)

¹⁰¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰² Quelle: MB Research 2016

Karte 43: Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

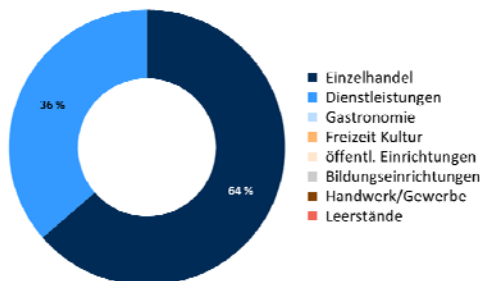
Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.990	100	254	60
kurzfristiger Bedarf	7	1.990	100	254	60
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	7	1.990	100	254	29

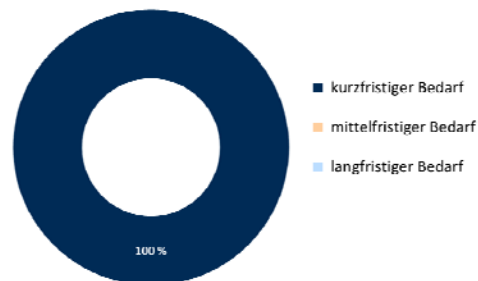
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

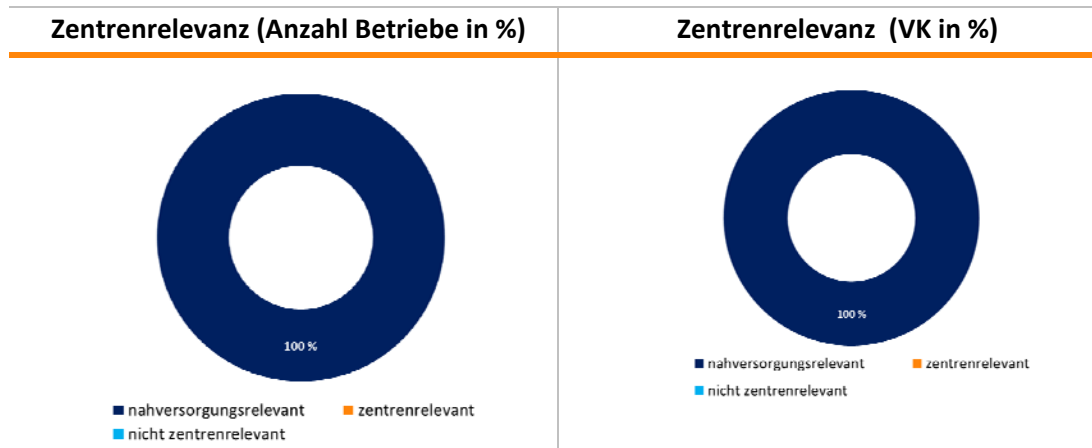


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Aldi)
unter 400 m ² VK	5 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 2 Bäcker, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfangreiches Nahversorgungsangebot für das Neubaugebiet Rahlstedter Höhe und die umliegenden Wohngebiete ▪ strukturprägende Anbieter überwiegend robust, allerdings auf unterdurchschnittlichen Flächengrößen ▪ kleines Nahversorgungszentrum mit eigenem Parkplatz und Spielplatz

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (100 % der Verkaufsflächen), kein ergänzendes Angebot im mittel- oder langfristigen Bedarf vorhanden



Ergänzende Nutzungen

- 4 Komplementärnutzungen (Sparkasse, Friseur, Schuhservice und Schneiderei)

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Einheitlich geplantes, straßenbegleitendes Zentrum im Sockelgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern.
- Westlich der Boltenhagener Straße ist ein vorgelagertes Gebäude für den Supermarkt vorhanden, der östliche Teil des Zentrums ist als Ladenzeile ausgeführt.
- Gestaltung als moderner Mittelpunkt des Neubaugebietes mit entsprechender Aufenthaltsqualität auf einer kleinen Grünfläche.
- Gesamteindruck: Moderne Interpretation der traditionellen Ladenzeile, Lage im Sockelgeschoss schränkt allerdings die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Scharbeutzer Straße, Zufahrt über Boltenhagener Straße. Beide Seiten des Zentrums verfügen über objekteneigene Stellplatzanlagen.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Birkenallee (Linie 26) im unmittelbaren Standortumfeld gewährleistet.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind beidseitig straßenbegleitend vorhanden, die Fahrradwege sind auf der Fahrspur markiert.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die einheitlich geplanten Ladenzeilenstrukturen vorgegeben und durch unmittelbar anschließende Wohngebiete begrenzt.
- Im Norden stellt der Geschosswohnungsbau an der Nienhagener Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten wird das Zentrum durch freistehende Einfamilienhäuser an der Scharbeutzer Straße begrenzt, außerdem ist die Ladenzeile von Hecken umgeben, die eine Begrenzung zum Straßenraum darstellen.
- Im Süden stellt der Wohnungsbau an der Scharbeutzer Straße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im westlicher Richtung schließt das Seniorenzentrum Rahlstedter Höhe an, das durch die Anlieferung des Edeka-Marktes vom Zentrum getrennt ist und den zentralen Versorgungsbereich in westlicher Richtung begrenzt.
- Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich außerhalb der Freiflächen nicht vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Kein unmittelbarer Handlungsbedarf.
-

4.20 Nahversorgungszentrum Saseler Markt



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Sasel	22.527	23.490	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		4.984	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁴	122,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,1 Mio. € (14,8 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage zentral im Bezirk Wandsbek sowie im Stadtteil Sasel
- Zentrenbereich um Saseler Markt sowie entlang des Waldwegs
- unmittelbares Umfeld um den Saseler Markt überwiegend durch straßenbegleitende Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, im weiteren Umfeld ist überwiegend freistehende Einfamilienhausbebauung vorherrschend
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Ost-West: ca. 370 m, Nord-Süd: ca. 250 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 1,6 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Norden: Nahversorgungszentrum Bergstedt (ca. 2,5 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 5,0 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 4,1 km)
- Nahversorgungsrelevant: Rewe Waldweg (ca. 450 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

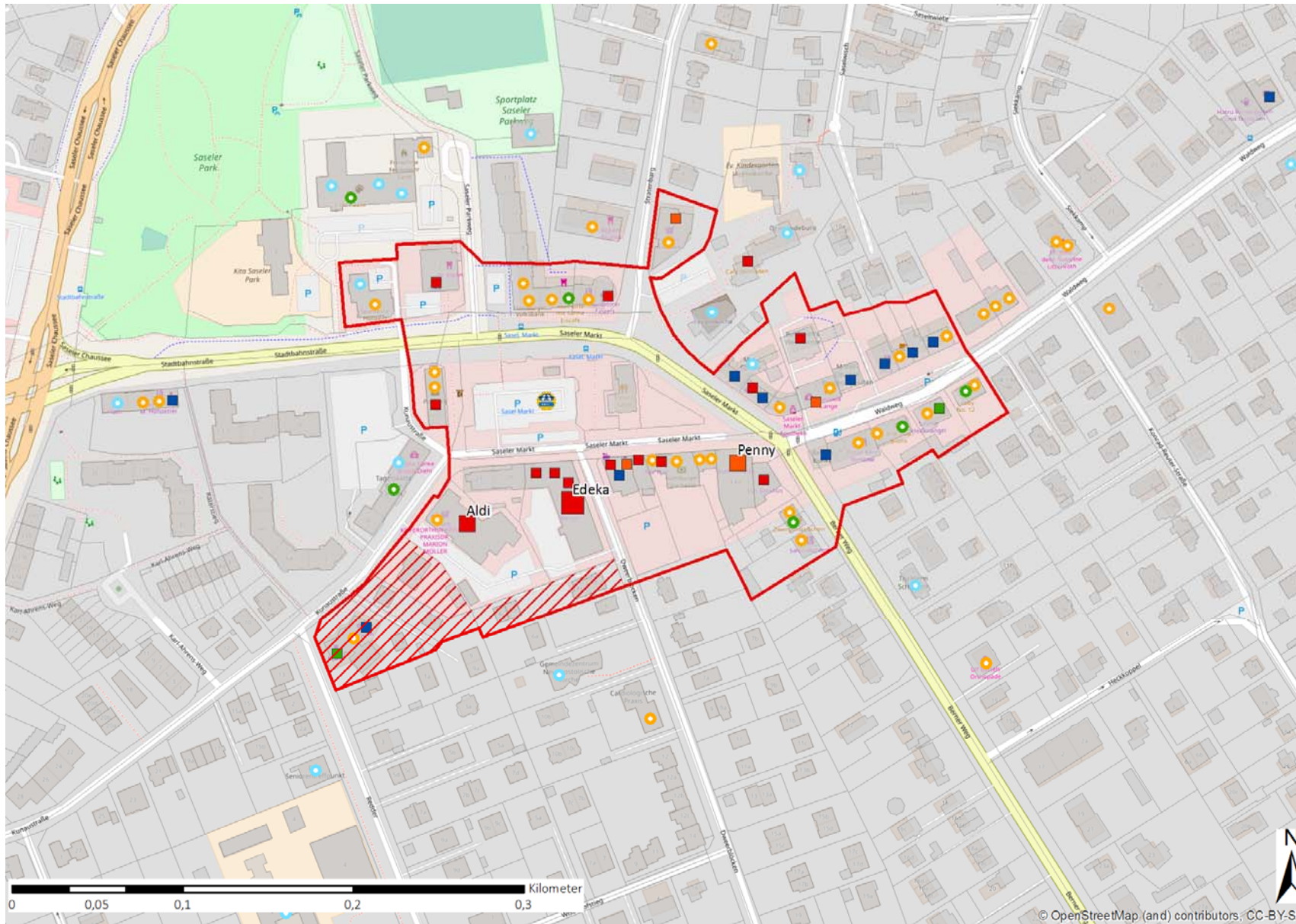
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	20	3.315	79	665	126
kurzfristiger Bedarf	20	3.315	79	665	124
mittelfristiger Bedarf	3	170	4	34	20
langfristiger Bedarf	6	720	17	144	23
Einzelhandel gesamt	29	4.205	100	844	69

* in Bezug auf den Nahbereich

¹⁰³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 44: Nahversorgungszentrum Saseler Markt



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

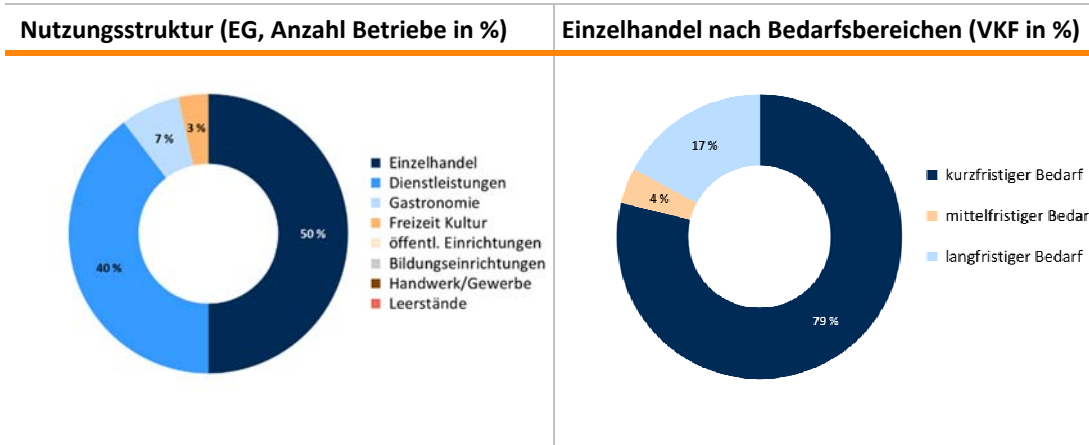
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

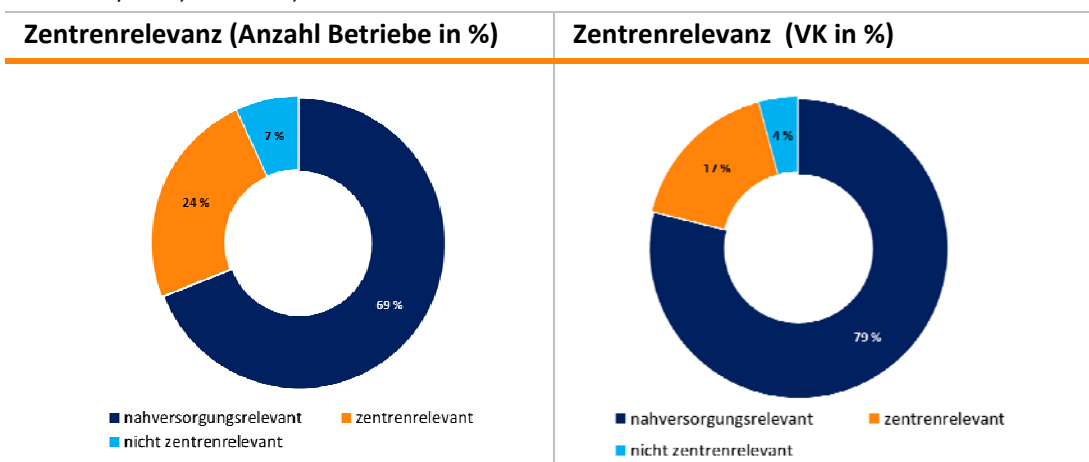
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	1 Discounter (Aldi), Penny Discounter nach Erhebung geschlossen
unter 400 m ² VK	17 Anbieter, davon 1 Drogeriemarkt, 4 Bäckereien,
Wochenmarkt	Saseler Markt, 2x wöchentlich (Do und Sa), ca. 40 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> umfassendes Nahversorgungsangebot mit überwiegend kleinteiliger Angebotsstruktur Penny-Markt nach Erhebung geschlossen, Fläche durch Budnikowsky nachbelegt (innerhalb des Zentrums verlagert) Budnikowsky nach Verlagerung mit zeitgemäßer Verkaufsfläche und Marktauftritt, Edeka und Aldi auf unterdurchschnittlicher Flächengröße

- ### Sonstiges Einzelhandelsangebot
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 79 % der Verkaufsflächen, 20 Betriebe), ergänzende Angebote v. a. im langfristigen Bedarf
 - Ergänzende Angebote u. a. Betten, Optik, Damenoberbekleidung, Hörgeräteakustik, Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik



- ### Ergänzende Nutzungen
- 30 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Ärzte, Friseur, Reisebüro, Schneiderei, Banken, Immobilien, Fahrschule, Schuhmacher) sowie Eiscafé, Bistro, Restaurants und Fitnessstudio

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum um den Saseler Markt sowie in den Nebenstraßen.
- Hauptlage verläuft von Kunaustraße über den südlichen Bereich des Saseler Marktes. Im Waldweg sind weitere Angebote vorhanden.
- Kundenfrequenzen sind insbesondere im Bereich des Saseler Marktes vorhanden. Auf der nördlichen Straßenseite (Bereich um Sasel-Haus) sind bereits deutlich geringere Frequenzen festzustellen.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional mit kleinstädtischem / dörflichem Charakter.
- Gesamteindruck: Versorgungsstrukturelles Zentrum von Sasel, das überwiegend kleinteilige Strukturen in Wohn- und Geschäftshäusern aufweist.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über Saseler Markt / Stadtbahnstraße, die östlich des Zentrums eine Anbindung an die Saseler Chaussee herstellt.
- Eine ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestelle Saseler Markt (Linie 24) ist gewährleistet.
- Fuß- und Radwege sind am Saseler Markt beidseitig straßenbegleitend vorhanden, in den Nebenstraßen sind Fahrradwege nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Der zentrale Versorgungsbereich wird v. a. durch die umliegenden Wohngebiete begrenzt.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohngebäude hinter der straßenbegleitenden Bebauung am Saseler Markt begrenzt. Auch das Sasel-Haus und die Vicelinkirche begrenzen das Zentrum nach Norden.
- In östlicher Richtung wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Wechsel der städtebaulichen Struktur begrenzt. Der straßenbegleitende Einzelhandelsbesatz endet und geht in freistehende Einfamilienhausbebauung über, die durch ihre Einfriedung auch den Straßenraum (Fußwege) verengt und die auf dem Grundstück zurückversetzt ist.
- Im Süden schließt Einfamilienhausbebauung rückwärtig an das Zentrum an und begrenzt so den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Westen findet erneut ein Wechsel der städtebaulichen Struktur statt. Hier wird der Besatz durch freistehende Wohngebäude, die auf dem Grundstück zurückversetzt sind, sowie durch großmaßstäbliche Wohngebäude auf der westlichen Straßenseite begrenzt.
- Potenzialflächen sind v. a. im Umfeld des Aldi- und Edeka-Standortes sowie kleinteilig innerhalb des Bestandes vorhanden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Nach der Schließung des Penny-Marktes ist mit Aldi immer noch ein Discounter vorhanden. Priorität hat daher die Weiterentwicklung des Zentrums. Ein Biomarkt würde eine sinnvolle Ergänzung darstellen.
- Aufgrund der unterdurchschnittlichen Flächengrößen bei Aldi und Edeka ist zukünftig mit Erweiterungsabsichten zu rechnen.

4.21 Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Rahlstedt	86.646	90.631	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		7.387	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁶	108,8
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	43,5 Mio. € (19,4 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage östlich im Bezirk Wandsbek im Norden des Stadtteils Rahlstedt
- Einzelhandelslage im Spitzbergenweg im Bereich Wildschwanbrook
- Umfeld überwiegend durch Geschosswohnungsbau sowie freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt
- nördlich des Zentrums sind Wohnhochhäuser in Plattenbauweise vorhanden, außerdem ist auf die evangelische Kindertagesstätte, die Rogatekirche und die Schule Wildschwanbrook sowie öffentliche Grünflächen hinzuweisen
- westlich des Zentrums befindet sich eine weitere Kindertagesstätte
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 200 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 110 m

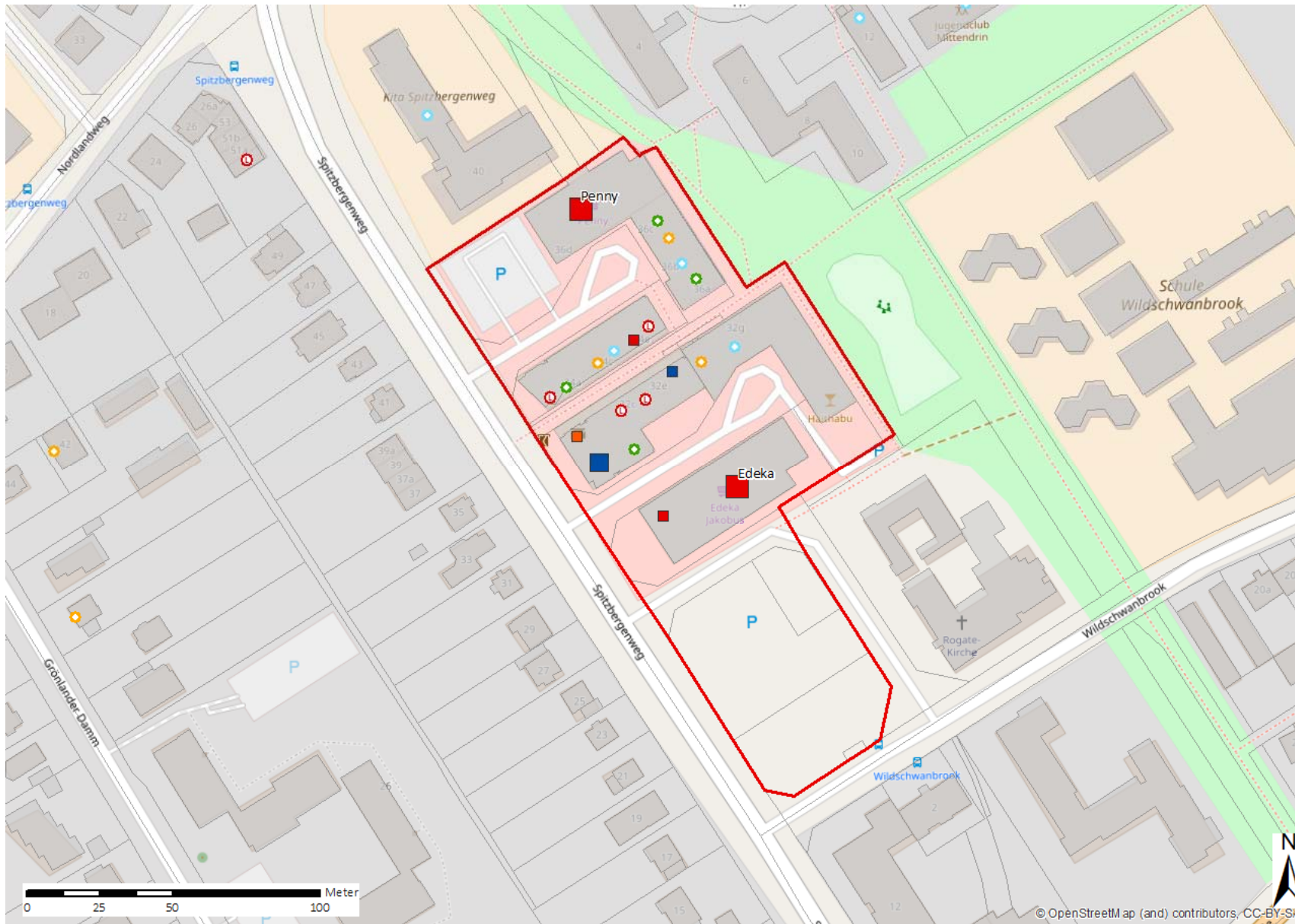
Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Berne (ca. 3,2 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Volksdorf (ca. 3,2 km)
- Richtung Süden: Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße (ca. 0,7 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Hellmesbergerweg (ca. 1,1 km nordöstlich), Penny Saseler Straße (ca. 1,3 km westlich)

¹⁰⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 45: Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

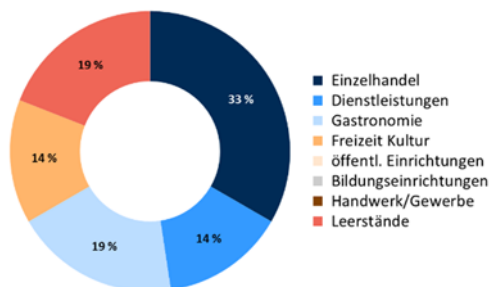
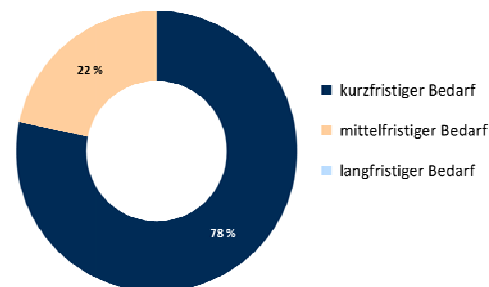
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	5	1.770	78	240	51
kurzfristiger Bedarf	5	1.770	78	240	50
mittelfristiger Bedarf	2	490	22	66	16
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	7	2.260	100	306	26

* in Bezug auf den Nahbereich

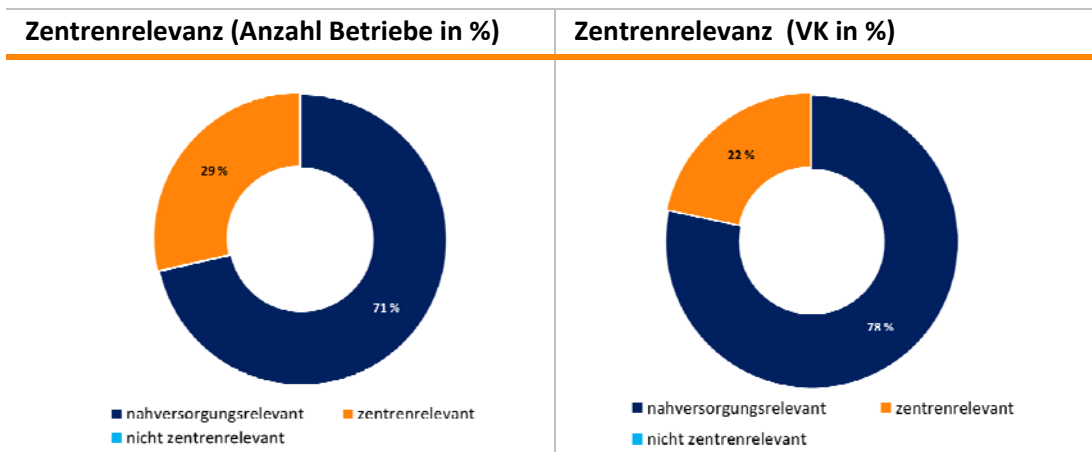
- kein Angebot vorhanden

Nutzungsstruktur (EG, Anzahl Betriebe in %)**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)****Nahversorgungsangebot**

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka), 1 Discounter (Penny)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	3 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ durch Supermarkt und Discounter geprägtes Nahversorgungsangebot ▪ bestehender Anbieter Penny mit aktuellem Marktauftritt, Edeka auf unterdurchschnittlicher Flächengröße mit nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung ▪ das zwischen Discounter und Supermarkt gelegene Einkaufszentrum Spitzbergenweg steht mittlerweile vollständig leer ▪ für das Einkaufszentrum Spitzbergenweg und den Edeka-Markt ist ein Abriss und Neubau geplant; nach Angaben des Bezirksamts Wandsbek sind neben Edeka 1 Drogeriemarkt, 2 Bäckereien, 1 Imbiss, 1 Friseur, 1 Lotto-Kiosk und 1 Apotheke vorgesehen. Somit wären zukünftig (inkl. Penny-Markt) 7 Einzelhandelsbetriebe und zwei Komplementärnutzungen vorhanden

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 78 % der Verkaufsflächen, 5 Betriebe), zum Zeitpunkt der Erhebung ergänzt u. a. durch Kik. Dieser Betrieb steht inzwischen leer. Die Neuplanung sieht zukünftig ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote vor.



Ergänzende Nutzungen

- Zum Zeitpunkt der Erhebung waren 10 Komplementärnutzungen vorhanden, darunter u. a. Kneipen, Fahrschule, Friseur, Wettbüro, Spielhalle, Schlüsseldienst.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Das Zentrum Spitzbergenweg besteht aus dem Einkaufszentrum Spitzbergenweg, das introvertiert auf die Fußwegeverbindung zwischen Spitzbergenweg und der nord-östlich gelegenen Wohnsiedlung ausgerichtet ist sowie einem Penny-Markt links der Passage und einem Edeka Supermarkt rechts der Passage.
- Das Einkaufszentrum Spitzbergenweg stand während der Erhebung überwiegend leer und ist zwischenzeitlich komplett entmietet. Für diesen Bereich sowie für den angrenzenden Edeka-Markt ist eine vollständige Umgestaltung vorgesehen.
- Die Gestaltung ist funktional, seit dem Leerstand der Passage ist keine Aufenthaltsqualität mehr festzustellen.
- Gesamteindruck: Nicht mehr funktionsfähiges, geplantes Einkaufszentrum, für das die notwendige Umgestaltung unmittelbar bevorsteht.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteinfahrt über den Spitzbergenweg sowie über den Fußweg, mit dem die Passage an die Wohnbebauung im Nordosten angebunden ist.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über zwei Bushaltestellen (Linie 24, 275) gewährleistet.
- Fuß- und Radwege sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die vorhandene bzw. geplante einzelhändlerische Struktur und die öffentlichen Nutzungen sowie die Wohngebiete im Umfeld vorgegeben.
- Im Norden wird das Zentrum durch die Kindertagesstätte Spitzbergenweg begrenzt, die bereits aufgrund des umzäunten Geländes eine Zäsur darstellt.
- Im östlichen Bereich stellen die Grünflächen zwischen dem geplanten Zentrum und den Wohnhochhäusern bzw. der Schule Spitzbergenweg die Begrenzung des Zentrums dar.
- Die Stellplätze sowie die Grünfläche im Süden des Zentrums sind Teil der Umgestaltungsmaßnahme des Zentrums und sind daher Teil der Abgrenzung. Das angrenzende Wohngebäude am Wildschwanbrook begrenzt das Zentrum südlich der Potenzialfläche.
- Im Westen wird das Zentrum durch die kleinteilige Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg begrenzt.
- Potenzialflächen sind insbesondere im Südosten des Zentrums sowie im Bereich des EKZ Spitzbergenweg vorhanden, diese sind bereits für die Umgestaltung des Zentrums vorgesehen.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Revitalisierung des momentan nicht funktionsfähigen Zentrums

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Umsetzung der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen, Schaffung eines multifunktionalen zentralen Versorgungsbereiches
-

4.22 Nahversorgungszentrum Steilshoop



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁷	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Steilshoop	19.299	19.390	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		11.557	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹⁰⁸	94,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	59,0 Mio. € (26,3 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage westlich im Bezirk Wandsbek, zentral im Stadtteil Steilshoop
- geplantes Zentrum beiderseits der Gründgensstraße innerhalb Schreyerring und Cesar-Klein-Ring
- Zentrum befindet sich im Schnittpunkt der beiden V-förmigen Achsen der ab 1969 errichteten Großsiedlung Steilshoop, das Umfeld ist daher durch die ringförmigen Hochhausstrukturen der in Plattenbauweise errichteten Großwohnsiedlung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Ost-West: ca. 110 m, Nord-Süd: ca. 230 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Quartier 21 (ca. 2,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 1,4 km),
- Nahversorgungsrelevant: Famila Eichenlohweg (ca. 1,0 km westlich), Netto (ca. 450 m südöstlich), Aldi, Lidl Steilshooper Allee (ca. 350 m südlich), Penny Schwarzer Weg (ca. 650 m südöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

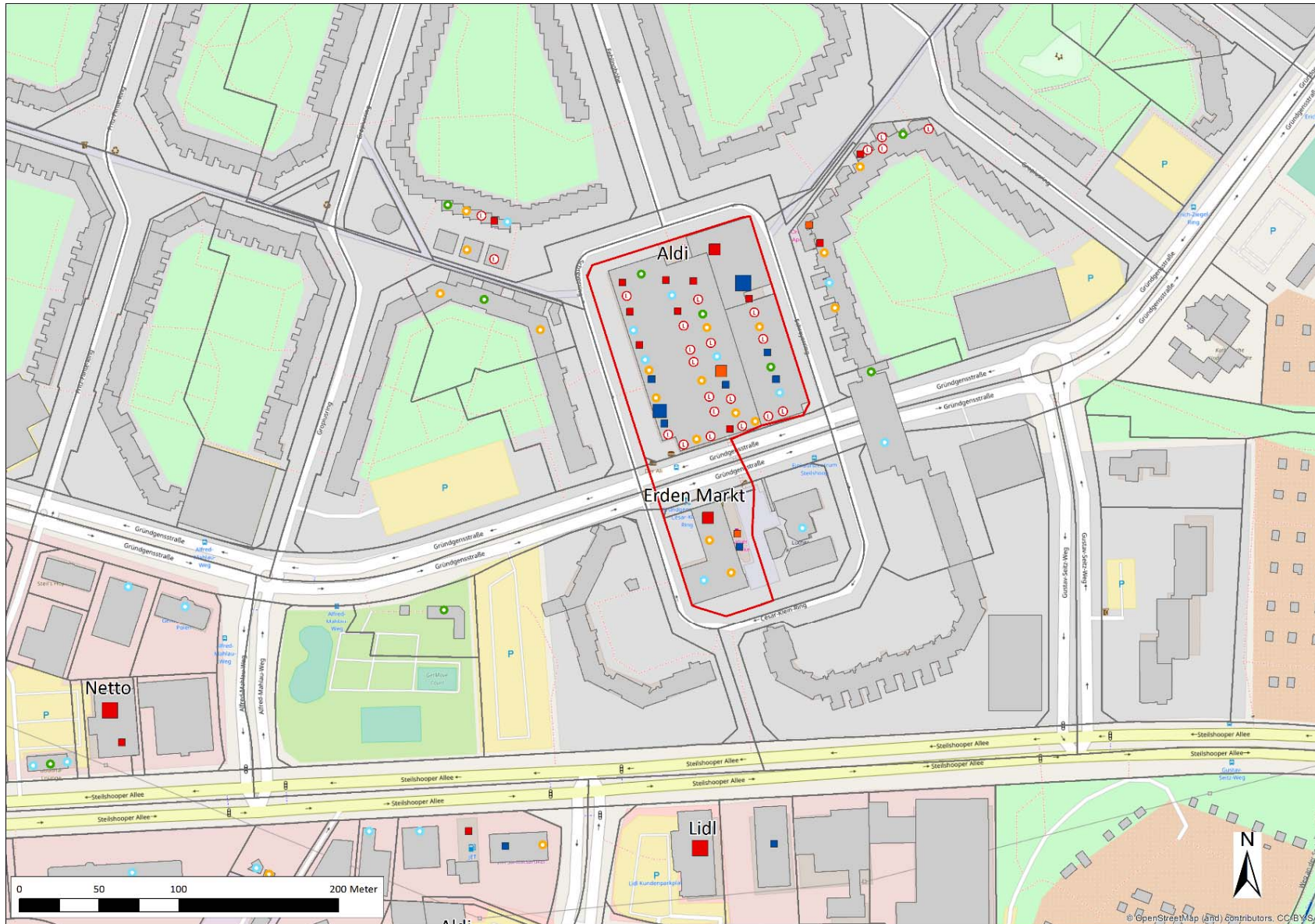
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	12	2.135	48	185	45
kurzfristiger Bedarf	13	2.160	49	187	44
mittelfristiger Bedarf	4	1.495	34	129	40
langfristiger Bedarf	3	790	18	68	7
Einzelhandel gesamt	20	4.445	100	385	30

* in Bezug auf den Nahbereich

¹⁰⁷ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹⁰⁸ Quelle: MB Research 2016

Karte 46: Nahversorgungszentrum Steilshoop



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

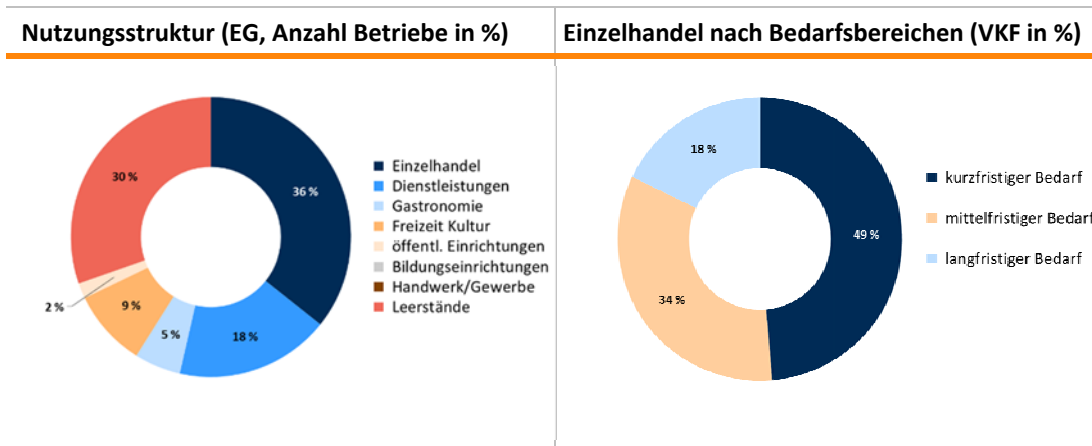
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

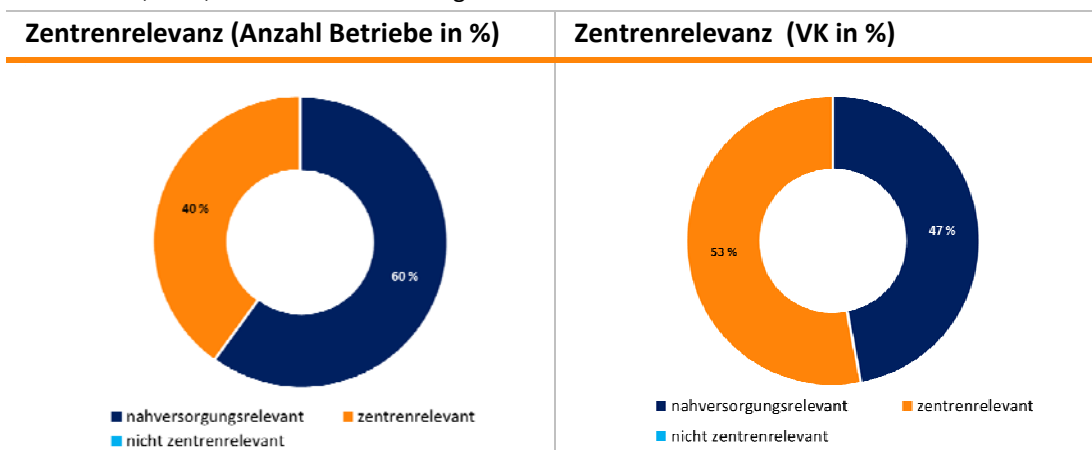
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	1 Supermarkt (Erden Markt), 1 Discounter (Aldi), 1 Drogeriemarkt (Rossmann)
unter 400 m ² VK	9 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	Schreyerring, 2x wöchentlich (Di und Fr)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> durch Aldi, Rossmann und den türkischen Anbieter Erden Markt ist eine Grundversorgung in der Großwohnsiedlung gewährleistet ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden strukturprägende Anbieter weisen leichten Erneuerungsbedarf auf, haben aber einen noch zeitgemäßen Marktauftritt

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 51 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe), hier ist insbesondere auf den Magnetbetrieb Woolworth hinzuweisen. Ergänzt wird das Angebot durch kik, T€Di, Damenoberbekleidung sowie ein Sanitätshaus.



Ergänzende Nutzungen

- 19 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseure, Fachärzte, Nagelstudio, Reinigung, Waschcenter), ergänzt durch Imbisse und eine Kneipe sowie ein Kampfsportstudio, Wettbüros, Spielhalle und Festsaal.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Zweiteiliges, geplantes Zentrum im Mittelpunkt der Großwohnsiedlung Steilshoop. Dreigeschossiges Einkaufszentrum Steilshoop mit innenliegender Mall, aufgesetztem Wohnhochhaus und Parkhaus, nördlich der Gründgensstraße. Auf der südlichen Straßenseite liegt das City-Center Steilshoop (CCS) im Sockelgeschoss eines weiteren Hochhauses mit außenliegender Erschließung.
- Insbesondere das Einkaufszentrum Steilshoop ist durch Leerstände geprägt. Der größte Teil der Flächen steht leer, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Im Untergeschoss ist ein Sonderpostenmarkt ansässig.
- Kundenfrequenzen sind nur schwach im Erdgeschoss des Einkaufszentrums Steilshoop feststellbar.
- Die Gestaltung ist funktional und weist deutlich sichtbaren Investitions- / Wartungsstau auf. Im Einkaufszentrum Steilshoop sind die meisten Schaufenster abgeklebt. Aufenthaltsqualität ist allein auf der unteren Ebene des CCS feststellbar, hier ist zwischen CCS und Martin-Luther-King-Kirche ein gepflegter Platz vorhanden.
- Gesamteindruck: Stark durch Leerstände geprägtes Zentrum zur Versorgung der Großwohnsiedlung mit zunehmendem Funktionsverlust, ungepflegtem Erscheinungsbild und problematischem Image.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupteerschließung über Gründgensstraße, die über zwei Kreisverkehre an die Hauptverkehrsstraße Steilshooper Allee angebunden ist.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Einkaufszentrum Steilshoop (Linien 7, 26, 118) gewährleistet.
- Für das Zentrum Steilshoop war ursprünglich eine bislang nicht realisierte U-Bahnanbindung vorgesehen, die mit der geplanten U5-Ost in den 2020er Jahren hergestellt werden soll
- Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist durch die breiten Fußwege gewährleistet, die v. a. entlang der Gründgensstraße zu finden sind. Separate Spuren für Radfahrer sind nicht ausgewiesen.
- Eine Stadtrad-Leihstation ist vor dem CCS vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch die beiden Bausteine Einkaufszentrum Steilshoop und City-Center Steilshoop vorgegeben und durch die umliegenden Wohngebäude begrenzt.
- Im Norden, Osten und Westen wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Schreyerring begrenzt.
- Im Süden stellen die Wohnbebauung am Cesar-Klein-Ring sowie die Martin-Luther-King-Kirche die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Potenzialflächen sind v. a. im Bereich des Einkaufszentrums Steilshoop zu finden, dieser Bereich bedarf einer umfassenden Komplettsanierung.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Repositionierung des Einkaufszentrums Steilshoop als leistungsfähiges Nahversorgungszentrum.

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Der Bedarf für ein mehrgeschossiges, innerstädtisches Einkaufszentrum besteht durch das naheliegende Zentrum Bramfeld (u. a. Marktplatz-Galerie Bramfeld, Kaufland) grundsätzlich nicht mehr. Für eine Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Steilshoop sind durchgreifende bauliche Veränderungen bis hin ggf. zu einer Neuerrichtung des Zentrums in Erwägung zu ziehen. Dabei ist eine angemessene Angebotsvielfalt (Lebensmittelvollsortimenter) ergänzt um z. B. gastronomische, medizinische und Dienstleistungsangebote anzustreben.

4.23 Nahversorgungszentrum Tegelsberg



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹⁰⁹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Hummelsbüttel	16.857	17.655	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.783	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹⁰	117,9
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	36,9 Mio. € (16,5Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Nordwesten des Bezirks Wandsbek, östlich im Stadtteil Hummelsbüttel
- das Zentrum Tegelsberg gliedert sich in die Ladenzeile mit Discounter im Sockelgeschoss der Bebauung nördlich sowie den freistehenden Discounter südlich des Norbert-Schmid-Platzes
- das Umfeld ist durch die Wohnhochhäuser der Großwohnsiedlung Tegelsberg geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 220 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 65 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 2,4 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,2 km)
- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel (ca. 1,7 km)
- Richtung Südosten: Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel (ca. 3,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Edeka Harksheider Straße (ca. 2,2 km nordöstlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	1.755	94	303	60
kurzfristiger Bedarf	9	1.755	94	303	59
mittelfristiger Bedarf	1	105	6	18	14
langfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
Einzelhandel gesamt	10	1.860	100	322	31

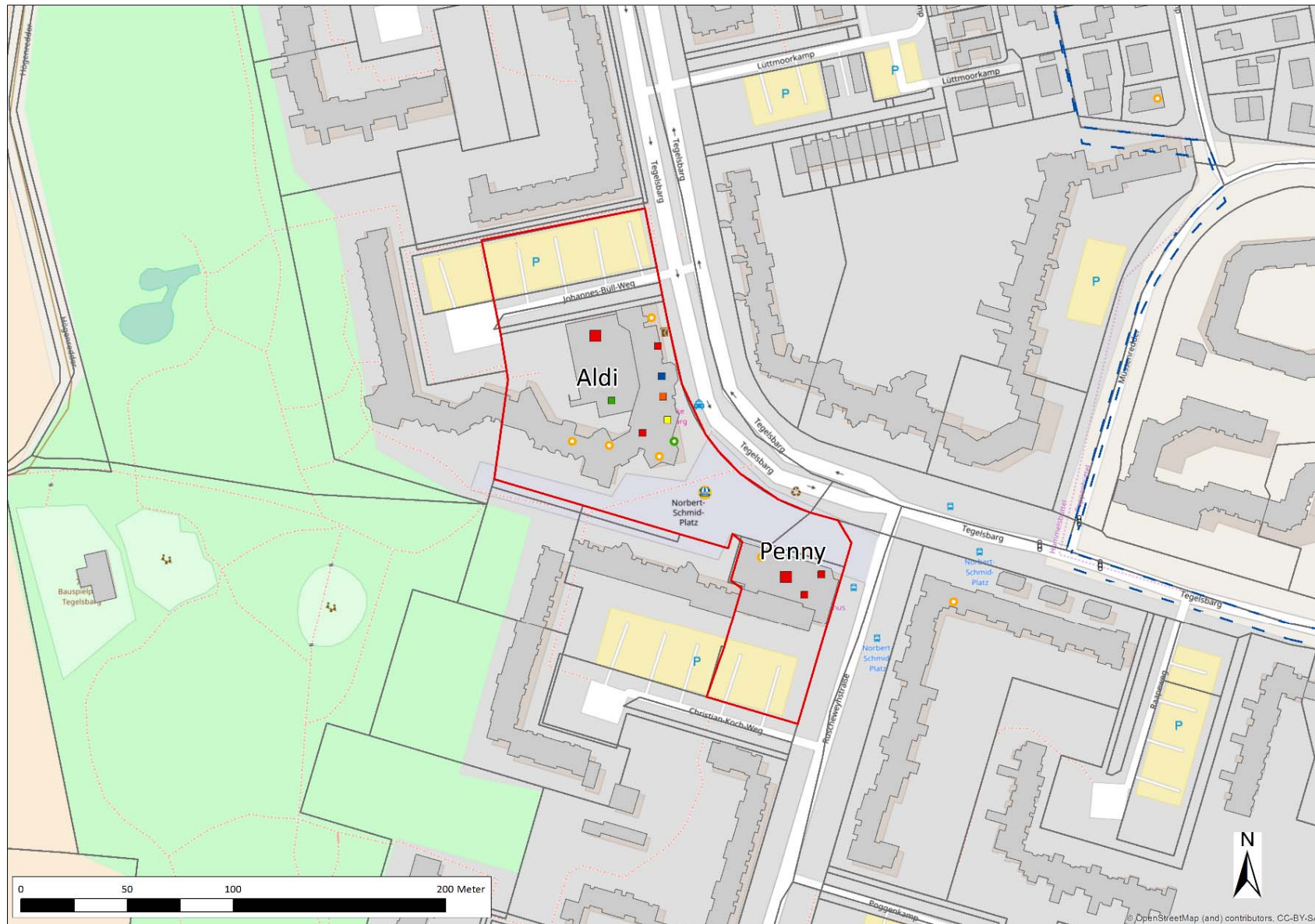
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

¹⁰⁹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁰ Quelle: MB Research 2016

Karte 47: Nahversorgungszentrum Tegelsberg



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

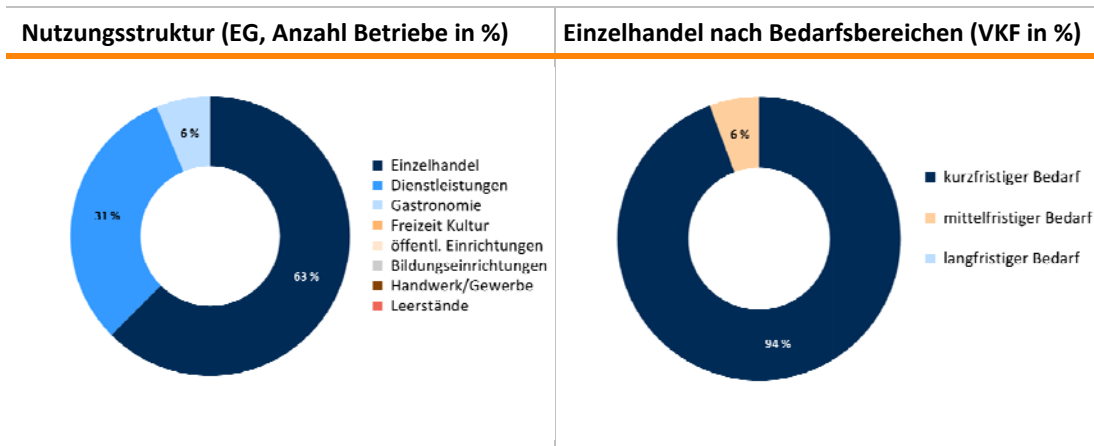
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

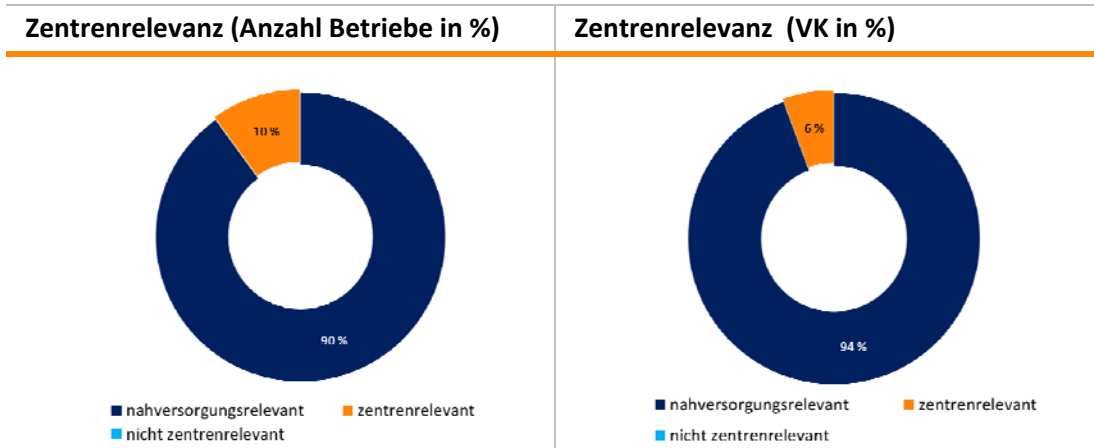
Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand



Nahversorgungsangebot	
1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	2 Discounter (Aldi, Penny)
unter 400 m ² VK	7 Anbieter, davon 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Florist
Wochenmarkt	Norbert-Schmid-Platz, 1x wöchentlich (Do)
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsschwerpunkt im Discountbereich mit ergänzenden Betrieben der Nahversorgung ▪ strukturprägende Betriebe durchweg leistungsfähig und robust, mit jeweils knapp unter 800 m² Verkaufsfläche jedoch potenziell auf unterdurchschnittlicher Verkaufsflächengröße

- Sonstiges Einzelhandelsangebot**
- Angebotsschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarf (ca. 94 % der Verkaufsflächen, 9 Betriebe), ergänzt um Schnäppchenmarkt



- Ergänzende Nutzungen**
- 6 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei medizinischen und handelsaffinen Dienstleistungen (Pflegedienst, Sozialstation, Änderungsschneiderei, Friseure) sowie Gaststätte.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum im Mittelpunkt der Großwohnsiedlung Tegelsberg.
- Ladenzeile mit Aldi Discounter nördlich des Marktplatzes, ergänzt um Penny Discounter südlich des Platzes.
- Kundenfrequenzen sind v. a. zwischen den Discountern und ihren jeweiligen Stellplatzanlagen festzustellen.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional, der Norbert-Schmid-Platz wurde vor einigen Jahren neu gestaltet und präsentiert sich sauber und modern.
- Gesamteindruck: Funktionsfähiges, kompaktes Zentrum einer Großwohnsiedlung mit zentral gelegenen Marktplatz.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über die Straße Tegelsberg, welche die Großwohnsiedlung erschließt und südlich des Zentrums Anschluss an den Poppenbütteler Weg (Ring 3) bietet.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle Norbert-Schmid-Platz (Linien 24, 174) gewährleistet.
- Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist aufgrund der breit angelegten Fußwege gegeben, gesonderte Wege für den Radverkehr sind nicht ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung wird durch das einheitlich geplante Zentrum innerhalb der Großwohnsiedlung vorgegeben.
- In nördlicher Richtung wird das Zentrum durch die Stellplatzanlagen am Johannes-Büll-Weg begrenzt.
- Im Osten stellt die Wohnbebauung an der Straße Tegelsberg / Norbert-Schmid-Platz die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im Süden wird das Zentrum durch die Stellplatzanlagen am Christian-Koch-Weg begrenzt, die hauptsächlich von Kunden des Penny-Marktes genutzt werden.
- In westlicher Richtung dient der Wohnblock westlich des Norbert-Schmid-Platzes als Begrenzung des Zentrums.
- Größere Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich nicht zu identifizieren.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aus Sicht der Nahversorgung wäre die Ergänzung um einen Lebensmittelvollsortimenter als sinnvoll zu bezeichnen. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale ist dies jedoch eher unwahrscheinlich.

4.24 Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹¹¹	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Farmsen-Berne	33.393	34.634	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		5.978	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹²	104,4
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	33,8 Mio. € (15,1 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südlich im Bezirk Wandsbek, im Südwesten des Stadtteils Farmsen-Berne
- beidseitig der Straße Traberweg im Umfeld der U-Bahnstation Trabrennbahn Farmsen
- Umfeld geprägt durch Wohngebiete, u. a. die Bebauung der namensgebenden Trabrennbahn am Max-Herz-Ring südlich des Standortes
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-West / Süd-Ost: ca. 100 m, Süd-West / Nord-Ost: ca. 150 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Südwesten: Nahversorgungszentrum Walddörferstraße (ca. 3,3 km)
- Richtung Nordwesten: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 3,6 km)
- Richtung Nordosten: Übergeordnetes Zentrum Farmsen (ca. 1,6 km)
- Richtung Südosten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 2,9 km)
- Nahversorgungsrelevant: Lidl Friedrich-Ebert-Damm (ca. 1,0 km nordöstlich), Penny Wandsbeker Schützenhof (ca. 1,2 km westlich), Netto Haldesdorfer Straße (ca. 2,2 km nordwestlich)

Zentrenprägende Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	7	1.300	96	217	53
kurzfristiger Bedarf	7	1.300	96	217	52
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1	55	4	9	3
Einzelhandel gesamt	8	1.355	100	227	25

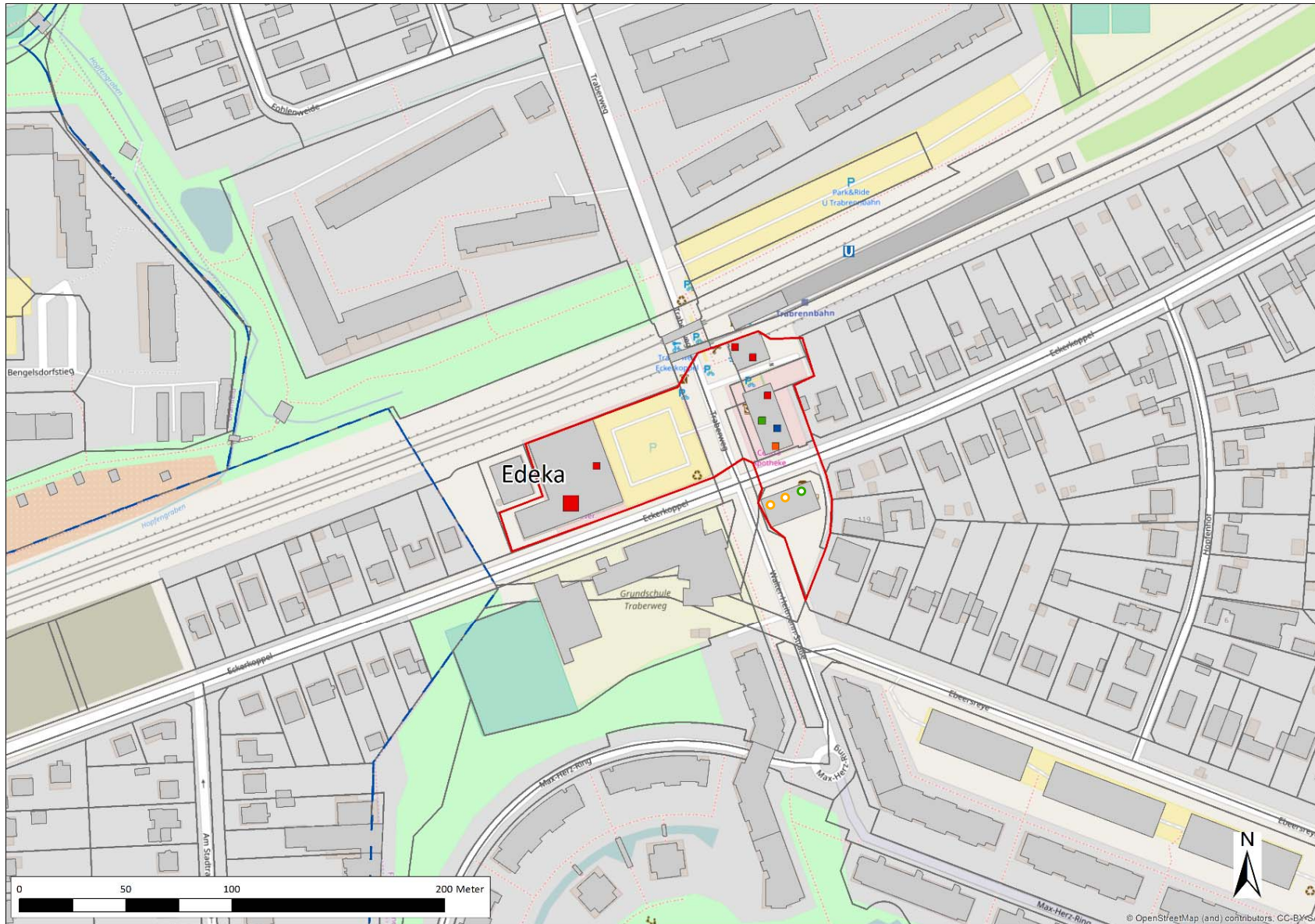
* in Bezug auf den Nahbereich

- kein Angebot vorhanden

¹¹¹ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹² Quelle: MB Research 2016

Karte 48: Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

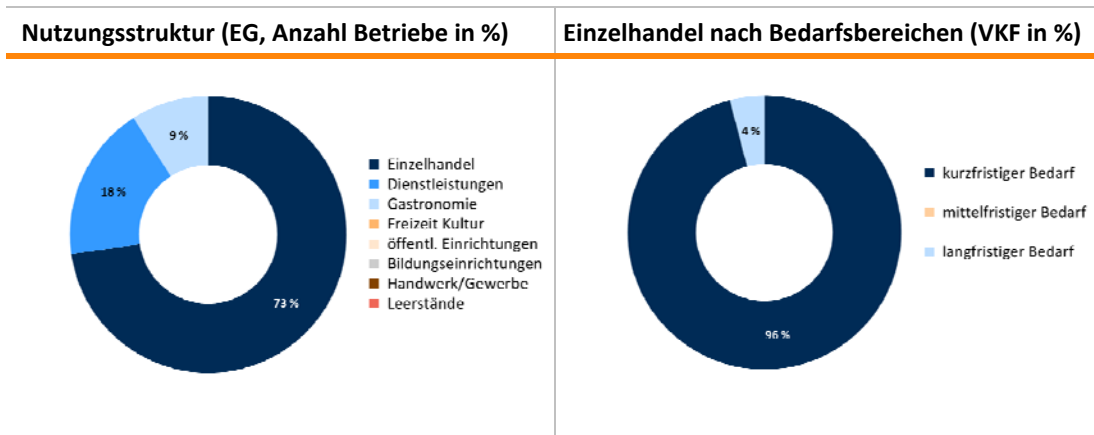
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

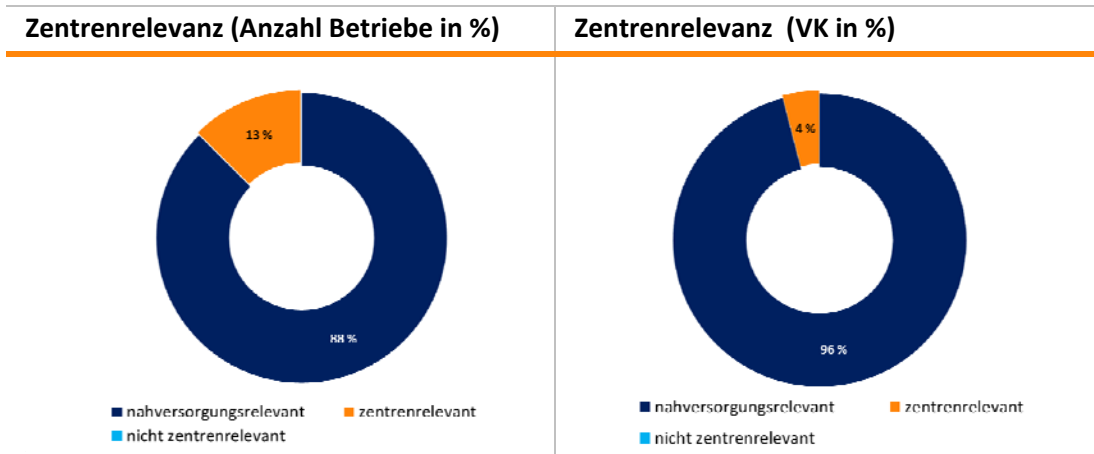


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Edeka)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	6 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Florist
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> kleinteiliges Nahversorgungsangebot mit Supermarkt und gegenüberliegender Ladenzeile strukturprägende Anbieter durchweg leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 96 % der Verkaufsflächen, 7 Betriebe), ergänzt um Geschenkartikel



Ergänzende Nutzungen

- 3 Komplementärnutzungen in Erdgeschosslage (Friseur, Reinigung, Imbiss), weitere Anbieter (u. a. Ärzte, Fahrschule, Versicherungsberatung) in den Obergeschossen vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Geplantes Zentrum zur Versorgung der Einwohner, u. a. in den Neubaugebieten Max-Herz-Ring und Traberweg.
- Freistehender Supermarkt und gegenüberliegende Ladenzeile mit ergänzendem Besatz im Kreuzungsbereich Eckerkoppel.
- Die Gestaltung ist überwiegend funktional.
- Gesamteindruck: Kleines Nahversorgungszentrum zwischen zwei Neubaugebieten mit modernem Geschosswohnungsbau im ansonsten durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägten Umfeld.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Traberweg / Eckerkoppel, u. a. Anschluss an Friedrich-Ebert-Damm und Bullenkoppel / Barmwisch in einiger Entfernung.
- ÖPNV-Anbindung durch U-Bahnhaltestelle Trabrennbahn (Linie U1) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht separat ausgewiesen.
- Eine Stadtrad-Leihstation ist im direkten Umfeld an der U-Bahnstation zu finden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Handelsbesatz im Kreuzungsbereich Traberweg / Eckerkoppel vorgegeben.
- Im Norden stellen die Gleisanlagen der U-Bahnlinie 1 die Abgrenzung des Zentrums dar.
- Im Osten schließt an der Eckerkoppel unmittelbar kleinteiliger, freistehender Einfamilienhausbestand an, wodurch das Zentrum hinter der Ladenzeile begrenzt wird.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Grundschule Traberweg begrenzt, die zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Bebauung am Max-Herz-Ring liegt.
- In westlicher Richtung wird das Grundstück von Edeka durch ein Blockheizkraftwerk begrenzt, hinter dem erneut kleinteilige Einfamilienhäuser anschließen. Größere Potenzialflächen sind im Zentrumsbereich nicht erkennbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Ein Drogeriemarkt würde eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes darstellen. Aufgrund der funktionalen Ausstattung ist derzeit kein konkreter Handlungsbedarf erkennbar.

4.25 Nahversorgungszentrum Walddörferstraße



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb

Einwohner ¹¹³	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wandsbek	32.419	34.469	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		10.114	

Kaufkraft im Nahbereich

Kaufkraftkennziffer ¹¹⁴	103,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	56,5 Mio. € (25,2 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage südwestlich im Bezirk Wandsbek, zentral im gleichnamigen Stadtteil
- Das Zentrum an der Holzmühlenstraße befindet sich zwischen der Walddörferstraße und Auf dem Königslande
- Das Umfeld ist im Osten durch Wohnbebauung geprägt, im Süden schließen Büros an. Im Norden und Westen schließt ein gemischter Bereich an, der an den Straßen Wohnnutzungen und im Blockinneren gewerbliche Nutzungen aufweist
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Nord-Süd: ca. 200 m, Ost-West: ca. 210 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Straßburger Straße (ca. 1,3 km)
- Richtung Osten: Übergeordnetes Zentrum Tonndorf (ca. 3,5 km)
- Richtung Südwesten: Übergeordnetes Zentrum Wandsbek (ca. 1,1 km)
- Nachversorgung: Penny Friedrich-Ebert-Damm (ca. 700 m nördlich), Aldi Auf dem Königslande (ca. 280 m westlich), Aldi Stephanstraße (ca. 700 m östlich)

Zentrenprägende Ausstattung

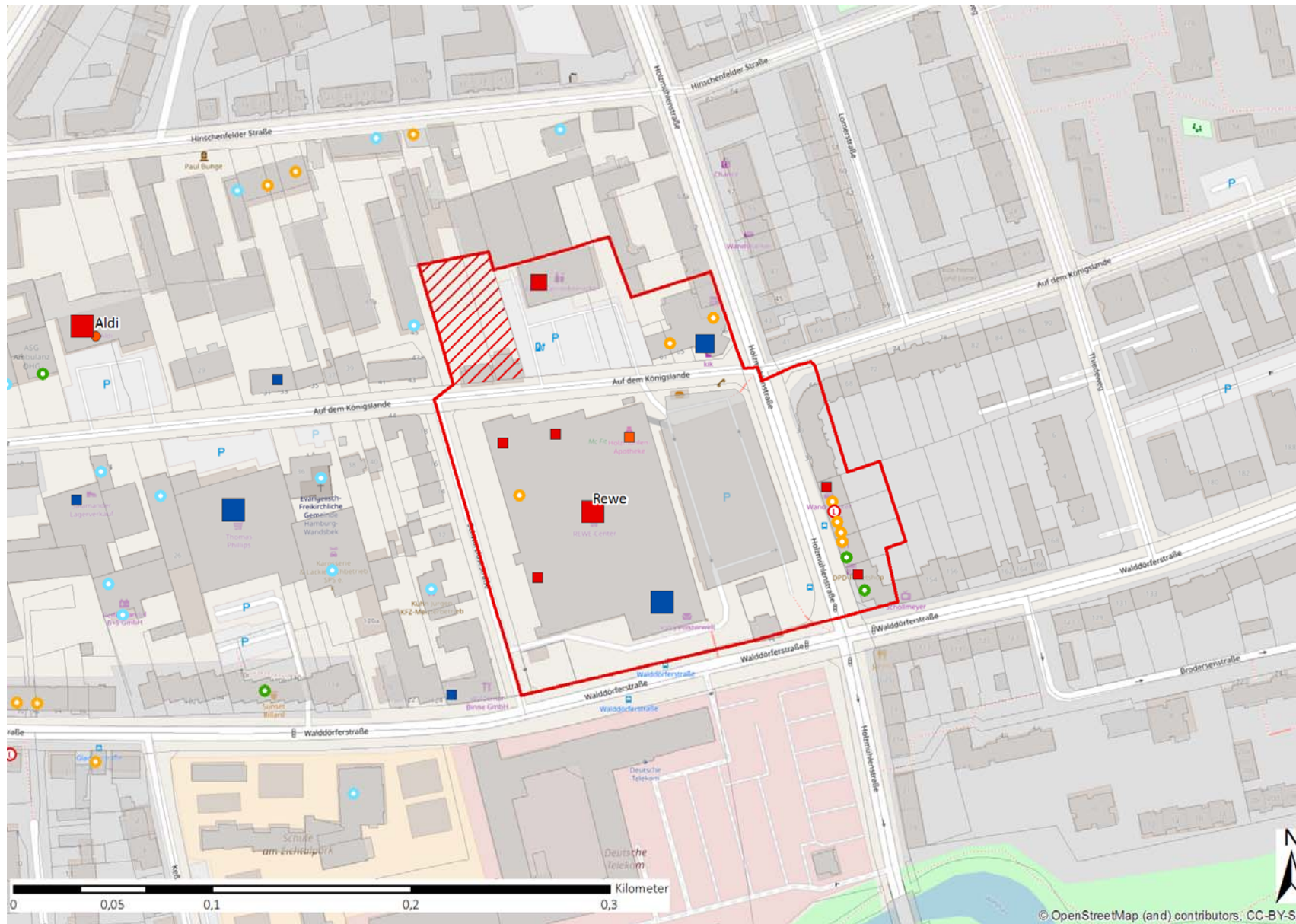
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	8	5.740	43	568	106
kurzfristiger Bedarf	8	5.880	45	581	105
mittelfristiger Bedarf	1	1.335	10	132	11
langfristiger Bedarf	1	5.990	45	592	54
Einzelhandel gesamt	10	13.205	100	1.306	70

* in Bezug auf den Nahbereich

¹¹³ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁴ Quelle: MB Research 2016

Karte 49: Nahversorgungszentrum Walddorferstraße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

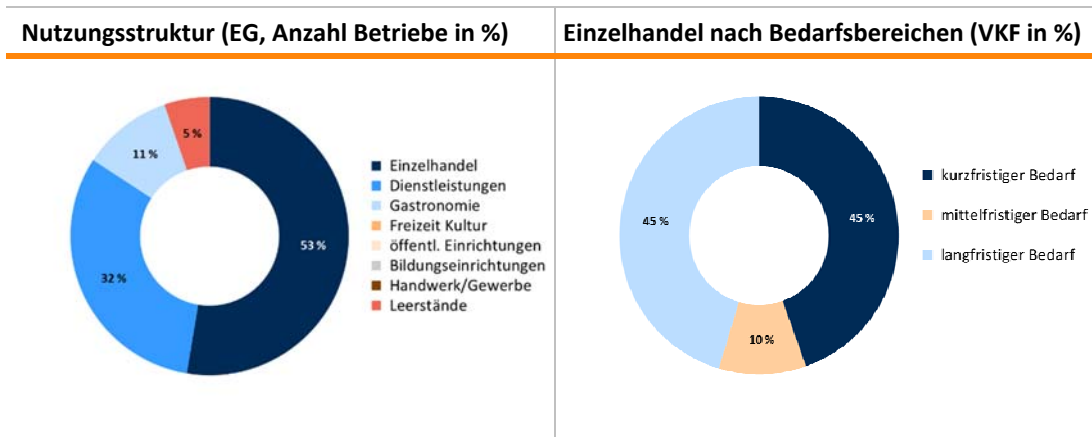
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- ▭ Stadtteilgrenzen
- ▭ Bezirksgrenzen
- 🗺 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

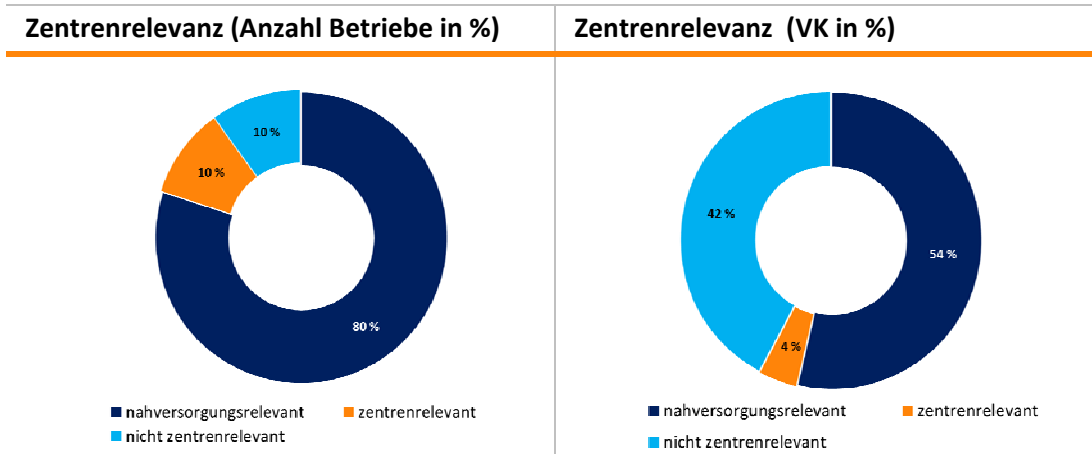


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	1 SB-Warenhaus (Rewe-Center)
800 bis unter 1.500 m ² VK	--
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	6 Anbieter, davon 2 Bäckereien, 1 Apotheke
Wochenmarkt	--
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> großes, vor kurzem modernisiertes SB-Warenhaus, das durch kleinteiliges Angebot im Bereich der Holzmühlenstraße ergänzt wird strukturprägender Anbieter modern und leistungsfähig

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- flächenseitiger Schwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf (ca. 55 % der Verkaufsflächen, 2 Betriebe), was v. a. auf Kabs Polsterwelt zurückzuführen ist



Ergänzende Nutzungen

- 9 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt bei handelsaffinen Dienstleistern (u. a. Friseur, Reinigung, Nagelstudio, Schuster, Versicherung) sowie Gastronomieanbieter.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsene Einzelhandelslage mit dem 1979 eröffneten und zuletzt 2016 komplett umgebauten Rewe-Center sowie weiteren Anbietern in der Holzmühlenstraße und Auf dem Königslande.
- Kundenfrequenzen konzentrieren sich auf das Rewe-Center.
- Gestaltung ist überwiegend funktional.
- Gesamteindruck: Leistungsfähiger, tradierter SB-Warenhaus-Standort mit ergänzenden Betrieben im Umfeld.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Haupterschließung über Holzmühlenstraße, die nördlich des Standortes eine Anbindung an den Friedrich-Ebert-Damm herstellt.
- Zufahrt zum Rewe-Center über die Straße Auf dem Königslande.
- Die ÖPNV-Anbindung wird über zwei Bushaltestellen (Linien 8, 116) gewährleistet.
- Fußwegeverbindungen sind beiderseits straßenbegleitend vorhanden, Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird überwiegend durch den Einzelhandelsbestand entlang der Straßen Auf dem Königslande und Holzmühlenstraße vorgegeben.
- Im Norden erstreckt sich die Abgrenzung auf den Rewe Getränkemarkt sowie u. a. das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Textildiscounter Kik. Daher wird das Zentrum in nördlicher Richtung durch die rückwärtige Seite der Bebauung an der Hinschenfelder Straße begrenzt.
- Im Osten umfasst das Zentrum die Wohn- und Geschäftshäuser an der Holzmühlenstraße, daher wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Lomerstraße begrenzt.
- Im Süden stellt das Bürogebäude in einer denkmalgeschützten, ehemaligen Zigarettenfabrik die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch die gemischte Bebauung (Wohnen und Gewerbe) an der Schwarzlosestraße begrenzt.
- Potenzialflächen sind v. a. im kleinteiligen Bestand an der Holzmühlenstraße erkennbar.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der umfangreichen Ausstattung und der unlängst erfolgten Modernisierung des Rewe-Centers ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

4.26 Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel



Einwohner / Versorgungsgebiet / Lage / Wettbewerb			
Einwohner ¹¹⁵	2008	2016	Tendenz
Stadtteil Wellingsbüttel	9.736	10.506	↗
Bezirk Wandsbek	409.407	429.918	↗
Nahbereich		3.500	

Kaufkraft im Nahbereich	
Kaufkraftkennziffer ¹¹⁶	129,3
Kaufkraft 2016 (davon Nahversorgung)	24,5 Mio. € (10,9 Mio. €)

Lage und Umfeld

- Lage im Westen des Bezirks Wandsbek, nördlich im Stadtteil Wellingsbüttel
- Angebotsschwerpunkt am Wellingsbütteler Weg, Fortsetzung entlang Rolfinckstraße
- Umfeld überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt
- Ausdehnung zentraler Versorgungsbereich: Süd-West / Nord-Ost: ca. 270 m, Nord-West / Süd-Ost: ca. 380 m

Wettbewerbssituation

- Richtung Westen: Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel (ca. 5,6 km), Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Saseler Markt (ca. 3,3 km)
- Richtung Norden: Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (ca. 1,8 km), Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt (ca. 2,4 km)
- Richtung Nordwesten: Nahversorgungszentrum Tegelsberg (ca. 3,9 km)
- Richtung Süden: Übergeordnetes Zentrum Bramfeld (ca. 4,4 km)
- Nahversorgungsrelevant: Penny Am Damm (vormals Rewe, ca. 1,7 km südlich), Aldi Bramfelder Drift (ca. 1,9 km südlich)

Zentrenprägende Ausstattung

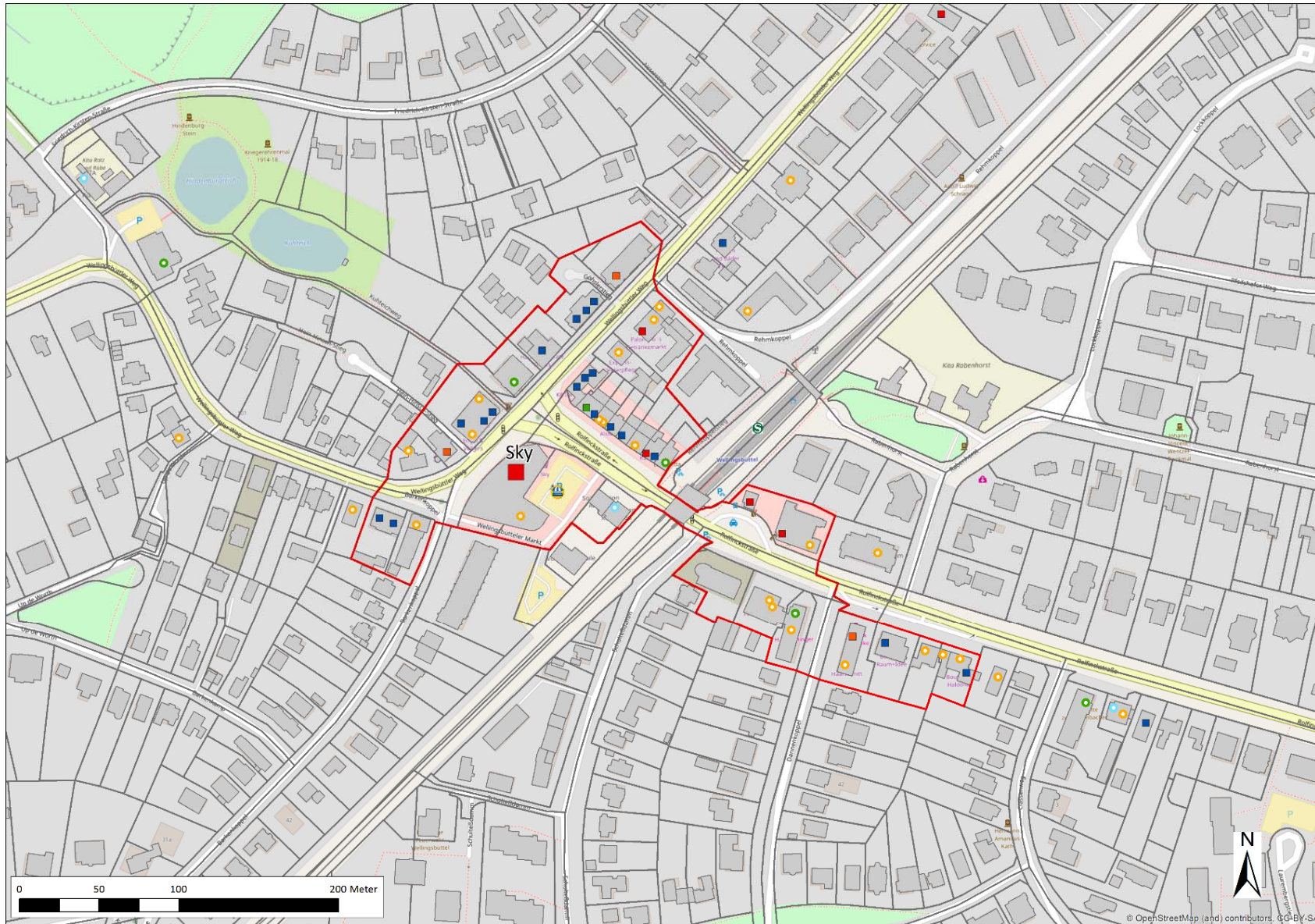
Einzelhandelsdaten	Betriebe abs.	Verkaufsfläche		Ausstattung in m ² / 1.000 EW*	Zentralität in %*
		abs.	in %		
Nahversorgungsrelevantes Angebot	9	1.420	58	406	72
kurzfristiger Bedarf	9	1.420	58	406	71
mittelfristiger Bedarf	6	360	15	103	36
langfristiger Bedarf	12	650	27	186	25
Einzelhandel gesamt	27	2.430	100	694	48

* in Bezug auf den Nahbereich

¹¹⁵ Quelle: Statistikamt Nord; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; jeweils zum 31.12. d. J.

¹¹⁶ Quelle: MB Research 2016

Karte 50: Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

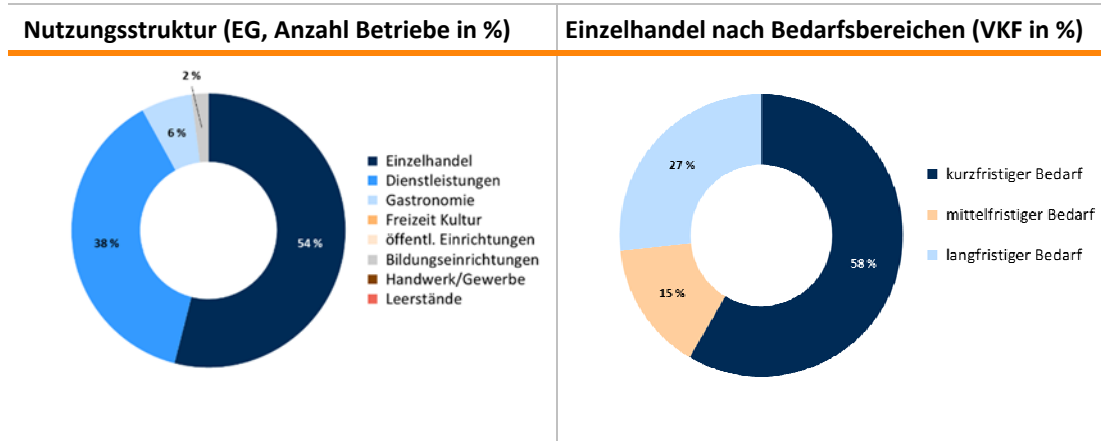
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

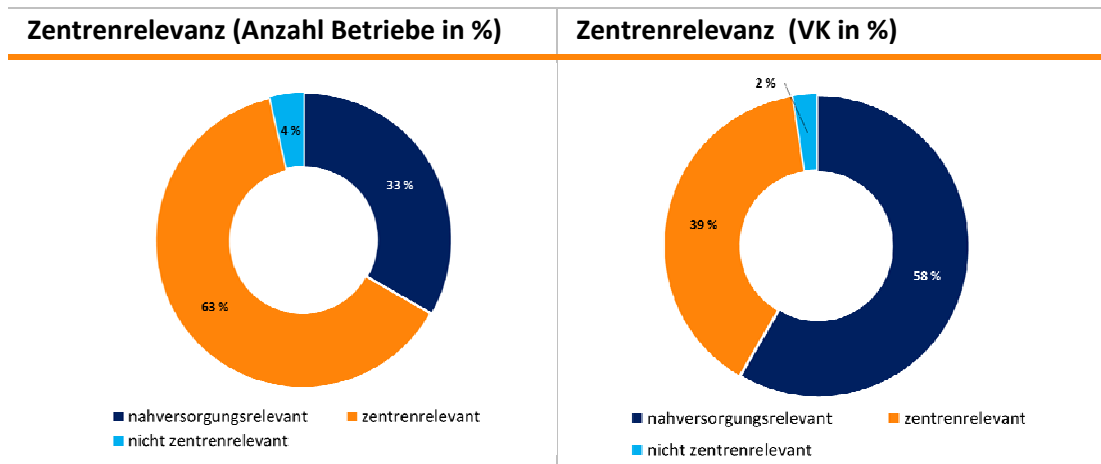


Nahversorgungsangebot

1.500 m ² VK und mehr	--
800 bis unter 1.500 m ² VK	1 Supermarkt (Sky)
400 bis unter 800 m ²	--
unter 400 m ² VK	8 Anbieter, darunter 1 Drogeriemarkt, 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Florist
Wochenmarkt	Rohlfinkstraße, 2x wöchentlich (Di und Fr), ca. 20 Stände
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ umfangreiches Nahversorgungsangebot mit Sky Supermarkt und Drogeriemarkt ▪ ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Biomarkt sind derzeit nicht vorhanden ▪ strukturprägende Anbieter durchweg leistungsfähig und modern

Sonstiges Einzelhandelsangebot

- Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (ca. 58 % der Verkaufsflächen, 9 Betriebe), ergänzendes Angebot u. a. in den Bereichen Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik, Bekleidung, Bücher, Elektronik, Teppiche, Stoffe, Optik, Uhren / Schmuck und Wohnaccessoires.



Ergänzende Nutzungen

- 23 Komplementärnutzungen, Schwerpunkt handelsaffine Dienstleister (u. a. Friseure, Schneidereien, Ärzte, Immobilienmakler, Reisebüro, Bestatter, Nagelstudio, Textilpflege), außerdem Gastronomieanbieter (Eiscafé, Restaurants) sowie ein Kindergarten.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

Städtebau

- Organisationsstruktur: Gewachsenes Zentrum beiderseits der S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel.
- Der einzelhändlerische Schwerpunkt entfällt auf den Kreuzungsbereich Rolfinckstraße / Wellingsbütteler Weg, u. a. mit dem Sky Supermarkt und dem Wochenmarkt.
- Das Nahversorgungszentrum weist auffällig viele kleine Boutiquen auf, was für übergeordnete Zentren üblich ist und auf die Entwicklung des Wellingsbütteler Ortskerns bzw. die örtlichen Kundenstrukturen und die höhere Kaufkraft zurückzuführen ist.
- Kundenfrequenzen sind überwiegend zwischen Sky und Budnikowsky festzustellen.
- Die Gestaltung ist kleinstädtisch / dörflich mit kleinteiligem, freistehenden Wohn- und Geschäftshausbestand.
- Gesamteindruck: Gewachsenes, niveauvolles Zentrum des Stadtteils Wellingsbüttel mit kleinteiligem, vorwiegend inhabergeführten Handelsbesatz.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- Hapterschließung über Rolfinckstraße / Wellingsbütteler Weg.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die S-Bahnhaltestelle Wellingsbüttel (Linien S1, S11) und die Bushaltestelle S-Wellingsbüttel (Linien 27, 168, 368).
- Fuß- und Radwege sind überwiegend beidseitig straßenbegleitend vorhanden.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Einzelhandelsbestand im Ortskern von Wellingsbüttel vorgegeben.
- Im nördlichen Bereich findet ein Wechsel der städtebaulichen Strukturen am Wellingsbütteler Weg statt. Östlich von Budnikowsky endet der straßenbegleitende Geschäftsbesatz, und es beginnen freistehende Einfamilienhäuser mit Vorgärten und Einfriedungen.
- Auch im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch einen Wechsel der städtebaulichen Strukturen begrenzt. Östlich der Hausnummer 22 wird der Fußweg deutlich schmaler und verschwenkt näher an die Straße, während die Gebäude durch Hecken vom Fußweg getrennt werden.
- Im Süden verläuft der Besatz straßenbegleitend, wodurch der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung in den Nebenstraßen Schulteßdamm und Dannenkoppel begrenzt wird.
- Im Westen stellen die freistehenden Einfamilienhäuser entlang des Wellingsbütteler Weges die Begrenzung des Zentrums dar, welche westlich der Hausnummer 134 ebenfalls durch Vorgärten vom Straßenraum separiert sind.
- Mit der Rolfinckstraße 8 – 10 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) wird die letzte sichtbare Potenzialfläche im Ortskern derzeit bebaut. Weitere Entwicklungspotenziale sind innerhalb des kleinteiligen Bestandes zu finden.

Entwicklungsziele Nahversorgung

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den Nahbereich

Handlungsempfehlungen unter Nahversorgungsgesichtspunkten

- Aufgrund der bereits guten Ausstattung ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.

5. Fazit

In der folgenden Übersicht 4 sind die nahversorgungsrelevanten Bewertungskriterien für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche zzgl. formulierter Handlungsansätze zusammengefasst. Dies zeigt insgesamt eine relativ stabile und robuste Ausgangssituation der einzelnen Lagen, wenngleich für einzelne zentrale Versorgungsbereiche Ansätze zur Sicherung und Weiterentwicklung zu formulieren sind.

Dabei ist u. a. auf die als zentraler Versorgungsbereich festgelegte Handelslage Bergstedt hinzuweisen, die erst durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (zum Zeitpunkt der Erhebungen im Bau) die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen kann. Das Zentrum Steilshoop weist ein deutliches Entwicklungspotenzial auf, hier muss der Abwärtstrend umgekehrt werden, was bestenfalls durch eine Umstrukturierung gelöst werden kann. Dies trifft auch auf die Bereiche Großlohe und Spitzbergenweg zu, wobei für letzteres die Planungen bereits weit fortgeschritten sind.

Insgesamt weisen die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe in mehreren Nahversorgungszentren tendenziell unterdurchschnittliche Flächengrößen auf, so dass sich perspektivisch Erneuerungsbedarf abzeichnet.

Übersicht 4: Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	m ² VK / 1.000 Einwohner	Zentralität in %*	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Bramfeld	13.634	35	10.405	763	182	sehr gut	-
Farmsen	6.353	32	7.985	1.257	322	gut	Perspektivisch Modernisierung EKT Farmsen
Jenfeld	11.062	18	2.965	268	52	Handlungsbedarf	Modernisierung Penny im EKZ Jenfeld, Beseitigung Leerstand Gubener Straße
Poppenbüttel (AEZ)	4.977	58	9.595	1.928	439	sehr gut	-
Rahlstedt	5.826	36	9.765	1.676	353	sehr gut	-
Tonndorf	5.240	10	6.165	1.177	278	gut	-
Volksdorf	3.217	28	4.330	1.346	258	sehr gut	-
Wandsbek	18.824	72	14.925	793	208	sehr gut	-
Bergstedt	3.011	2	730	242	36	Handlungsbedarf	Ausbau zu vollwertigem Nahversorgungszentrum, perspektivisch Modernisierung von Edeka
Berne	6.220	22	3.635	584	123	durchschnittlich	Umorientierung Rewe zur Herrmann-Balk-Straße
Duvenstedt	2.789	10	1.050	375	72	durchschnittlich	-
Großlohe	4.624	5	2.005	434	75	erhöhter Handlungsbedarf	Stabilisierung / Umstrukturierung des Zentrumsbereichs
Hohenhorst / Berliner Platz	6.918	12	4.730	684	142	gut	Perspektivisch Modernisierung EKZ Berliner Platz
Hummelsbüttel	4.532	12	2.145	473	94	durchschnittlich	Ansiedlung Drogeriemarkt
Meiendorfer Straße	4.453	7	2.085	468	101	durchschnittlich	Funktionale Anbindung an NVZ Spitzbergenweg

ZVB	Nahbereich	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	m ² VK / 1.000 Einwohner	Zentralität in %*	Bewertung Nahversorgung	Handlungsempfehlungen
Poppenbütteler Chaussee	1.983	12	3.215	1.621	292	gut	-
Poppenbütteler Markt	4.998	18	3.255	651	136	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand
Rahlstedter Höhe	7.829	7	1.990	254	60	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand
Saseler Markt	4.984	20	3.315	665	126	durchschnittlich	Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der strukturprägenden Anbieter im Bestand, Ergänzung Biomarkt
Spitzbergenweg	7.387	5	1.770	240	51	erhöhter Handlungsbedarf	Ausbau zum vollwertigen Nahversorgungszentrum
Steilshoop	11.557	12	2.135	185	45	erhöhter Handlungsbedarf	Stabilisierung / Umstrukturierung des Zentrumsbereichs
Tegelsbarg	5.783	9	1.755	303	60	durchschnittlich	Ansiedlung Lebensmittel-Vollsortimenter
Trabrennbahn Farm-sen	5.978	7	1.300	217	53	durchschnittlich	Ansiedlung Drogeriemarkt / Discounter
Walddörferstraße	10.114	8	5.740	568	106	gut	-
Wellingsbüttel	3.500	9	1.420	406	72	gut	-

* Umsatz-Kaufkraft-Relation in Bezug auf den Nahbereich

GMA-Zusammenstellung 2017

GMA-Bewertung	sehr gut	gut	Durchschnittlich	Handlungsbedarf	erhöhter Handlungsbedarf
----------------------	----------	-----	------------------	-----------------	--------------------------

IV. Lupenbetrachtung

1. Aufgabenstellung

Im Verlauf der Erstellung der bezirklichen Nahversorgungskonzepte sind einige Standorte verstärkt in den Fokus gerückt. Ursache hierfür war etwa ein konkreter Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung, ein spezifischer Ansiedlungswunsch oder eine städtebauliche Entwicklung. Für solche Standorte wird eine genauere Betrachtung vorgenommen, die über die Analyse und Bewertung des Nahversorgungskonzeptes hinausgeht.

Im Bezirk Wandsbek sind drei Standorte einer vertiefenden Untersuchung unterzogen worden, darunter die Weiterentwicklung des mit Leerständen behafteten „Markt Großlohe“ im Nahversorgungszentrum Großlohe (Rahlstedt) sowie die Entwicklungsperspektiven für die Bereiche Hallesdorfer Straße (Bramfeld) und für das Gelände des ehemaligen Opel-Autohauses (Teppich Stark) an der Harksheider Straße 100 (Poppenbüttel).

1.1 Vorgehen Quick-Check

Zur ersten Beurteilung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens bzw. eines Standortes zur möglichen Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung wird die Durchführung eines Quick-Checks notwendig, bei dem auf Basis der im Nahbereich eines Standortes vorhandenen Bevölkerung und deren Kaufkraftpotenzial eine Einordnung einer standortverträglichen Verkaufsfläche möglich ist. Dieses Vorgehen basiert auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (2002) und geht davon aus, dass Anzeichen für die Verträglichkeit eines Vorhabens vorliegen, wenn „... von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – der voraussichtliche Gesamtumsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.“¹¹⁷

Da die in dem zitierten Bericht genannten Entfernungsradien auf eine Großstadt nicht unmittelbar anwendbar sind, wurde zu Näherungszecken ein dichteabhängiges Modell zur Herleitung der Nahbereichsradien in Ansatz gebracht. Das Dichtemodell der GMA für die Stadt Hamburg berücksichtigt die Einwohnerdichte der Stadt auf Baublockebene sowie die Entfernungen, die in Hamburg zurückgelegt werden müssen, um ein Nahversorgungsangebot zu erreichen. In dicht besiedelten Lagen sind geringere Entfernungen zurückzulegen, in dünner besiedelten Lagen decken Nahversorgungsbetriebe größere Bereiche der Stadt ab. Das Dichtemodell liefert auf Basis empirischer Daten nach Einwohnerdichte gestaffelte Radien für Nahbereiche der Nahversorgung, die für die Stadt Hamburg spezifisch sind (vgl. hierzu v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte inkl. Begleitband).

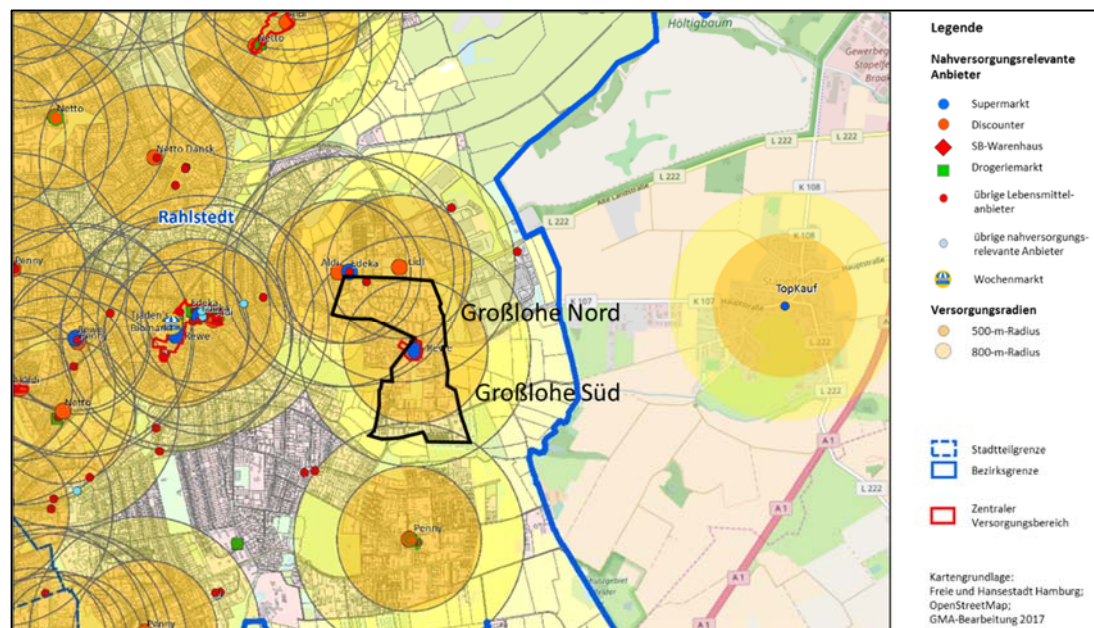
¹¹⁷ Quelle: u. a. Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO (2002); vgl. auch Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

2. Nahversorgungszentrum Großlohe

2.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Einkaufspassage „Markt Großlohe“, die im südlichen Teil der Siedlung Großlohe liegt, weist seit längerer Zeit einen fortschreitenden Bedeutungsverlust auf. Innerhalb der Passage stellen Rewe und Tedi die einzigen verbliebenen Anbieter dar. Daher soll untersucht werden, welches Potenzial für eine Revitalisierung des Nahversorgungszentrums Großlohe vorliegt.

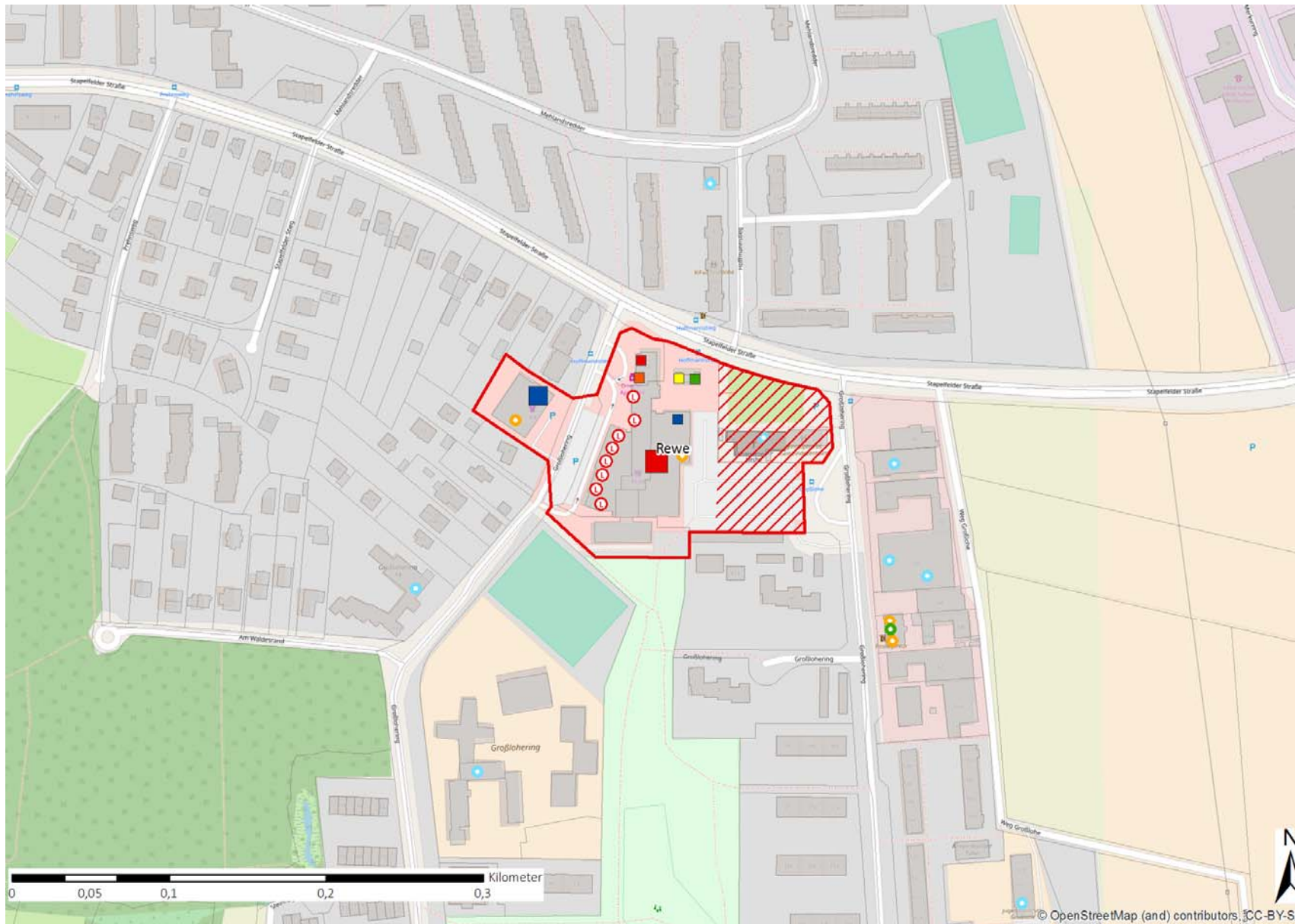
Karte 51: Nahversorgung im Bereich Großlohe



2.2 Der Standort

Das einheitlich geplante Zentrum an der Stapelfelder Straße stellt den nördlichen Abschluss des Großloherings dar, der die Siedlung Großlohe Süd verkehrlich erschließt. In der Ladenpassage sind Rewe und Tedi ansässig, 8 Ladeneinheiten stehen leer. An der Bushaltestelle sind eine Apotheke, ein Kiosk, ein Blumenladen und ein Kosmetikstudio vorhanden. Kik sowie eine Arztpraxis sind im Großlohering zu finden, an der Einfahrt zur Drive-In-Apotheke. Aldi und die Hamburger Sparkasse haben die Passage verlassen und sich im Verbund mit Edeka an der Sieker Landstraße im Norden der Siedlung Großlohe angesiedelt. Wie die Karte 51 verdeutlicht, ist das Zentrum Großlohe von großer Bedeutung für die Nahversorgung südlich der Stapelfelder Straße.

Karte 52: Nahversorgungszentrum Großlohe



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

2.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹¹⁸:

- /// Einwohnerdichte: 4.200 – 6.500 Einwohner / km²
- /// Radius für Nahbereich: 1,0 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Da v. a. durch den Rewe Markt bereits eine Verkaufsfläche von ca. 1.740 m² vorhanden ist, sind später die Bestandsflächen zu berücksichtigen. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 14: Einwohnerpotenzial Großlohe

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	9.797
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	25,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	8,9 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.225 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.510 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m²; Flächenproduktivität Discounter: 5.900 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 107,5 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Großlohe steht mit 9.797 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.200 – 2.300 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind. Diese liegt nur ca. 200 – 300 m² oberhalb der bestehenden Verkaufsfläche am Standort Großlohe Süd und weist darauf hin, dass für einen zusätzlichen Vollsortimenter kein Potenzial besteht, während entweder für den bestehenden Rewe Markt im „Markt Großlohe“ noch Erweiterungspotenzial festzustellen ist, oder alternativ ein kleinflächiger Anbieter wie z. B. ein Biomarkt oder ein Drogeriemarkt das Zentrum ergänzen könnte.

Für den Discountbereich zeigt der Quick Check eine standortangepasste Verkaufsfläche von **ca. 1.500 m²** auf. Berücksichtigt man die moderneren Standorte von Aldi, Lidl und Edeka im Norden

¹¹⁸ Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

der Siedlung Großlohe, die das Einzugsgebiet des Zentrums Großlohe nach Norden begrenzen, sowie die Lage der als Satellit angelegten Siedlung Großlohe im Stadtteil Rahlstedt, die durch Freiflächen vom übrigen Stadtgebiet getrennt ist, so ergibt sich jedoch ein relativ schmales Potenzial für zusätzliche Einzelhandelsflächen im „Markt Großlohe“.

2.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum Großlohe sichert die Nahversorgung im südlichen Bereich der Siedlung Großlohe, allerdings scheint das Einzugsgebiet auf diese Funktion begrenzt zu sein. Mit unter 10.000 Einwohnern im 1-km-Radius, der auch den gesamten Norden der Siedlung umfasst, steht nicht genügend Potenzial zur Verfügung um die beiden vorhandenen Supermärkte, die beiden vorhandenen Discounter und zusätzliche Angebote zu tragen, die zu einer Revitalisierung des Zentrums beitragen würden. Hierdurch ist auch die bisherige Erosion des Handelsbestandes zu erklären.

Ein Drogeriemarkt ist östlich des Zentrums Rahlstedt derzeit nicht vorhanden, hierfür wäre potenziell voraussichtlich eine Tragfähigkeit gegeben¹¹⁹.

Der Quick-Check sowie die Potenzialanalyse weisen darauf hin, dass das lokale Potenzial durch die vorhandenen Betriebe bereits größtenteils ausgeschöpft wird. Die Wiederansiedlung eines (dritten) Lebensmitteldiscounters scheint daher unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfeldes vorerst nicht realistisch. Empfehlenswert ist die Ergänzung um bislang in der Siedlung Großlohe nicht vorhandene Bausteine, die auf kleinerer Fläche operieren können, wie einen Drogeriemarkt oder Biomarkt. Auch die Steigerung der Multifunktionalität des Zentrums durch Gastronomie (z. B. Bistro, Imbiss, Restaurant) und handelsnahe Dienstleistungen (z. B. Frisör, Fahrschule, Schneiderei, Schumacher) ist zu empfehlen. Generell führt der östlich gelegene Parkplatz am Großlohering dazu, dass Kunden die zur Stapelfelder Straße ausgerichtete Passage gar nicht nutzen. Idealerweise sollte der Baukörper um 90° gedreht werden, so dass die Kunden nicht ausschließlich den Seiteneingang nutzen.

3. Haldesdorfer Straße 106

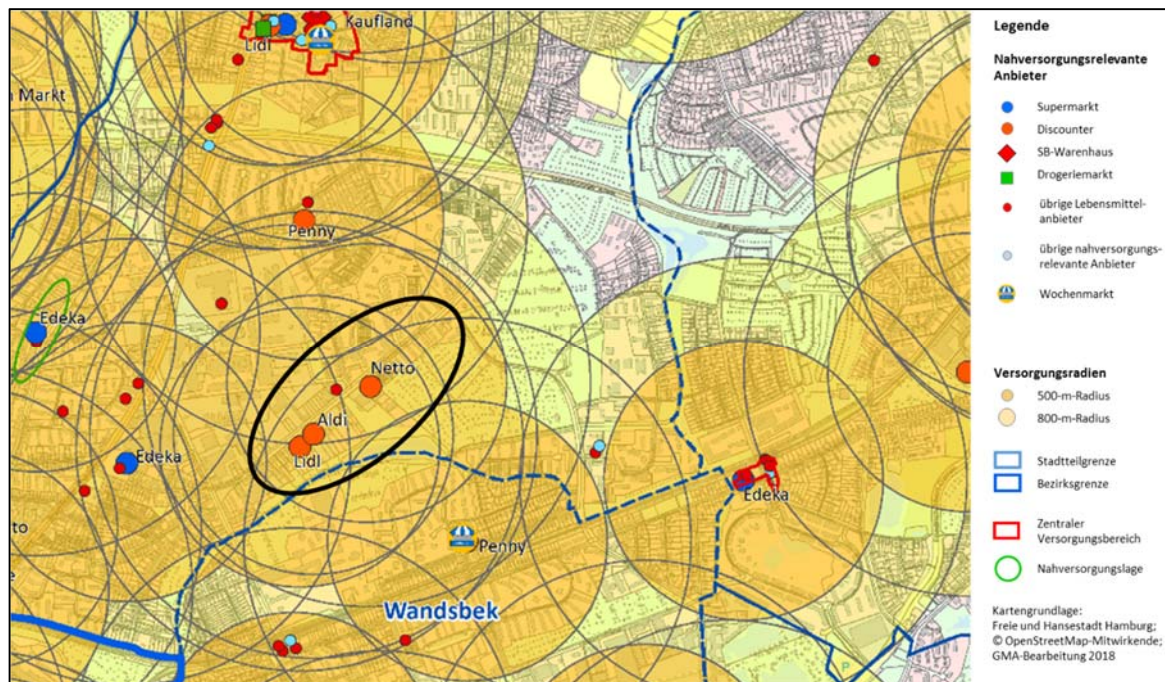
3.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

An der Haldesdorfer Straße wurde im Kreuzungsbereich Hegholt ein ehemaliges D-Zentrum als Nahversorgungslage identifiziert, die zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Wohngebiet im Osten der Haldesdorfer Straße liegt. Mittlerweile ist die besagte Fläche an einen Sonderpostenmarkt vermietet worden. Für die mögliche zukünftige Weiterentwicklung des Stand-

¹¹⁹ z. B. Anforderung Rossmann Drogeriemarkt: ab 8.000 EW

ortbereichs Haldesdorfer Straße / Hegholt ist daher zu untersuchen, welche Verkaufsflächen-größe generell zukünftig realisiert werden kann, ohne die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

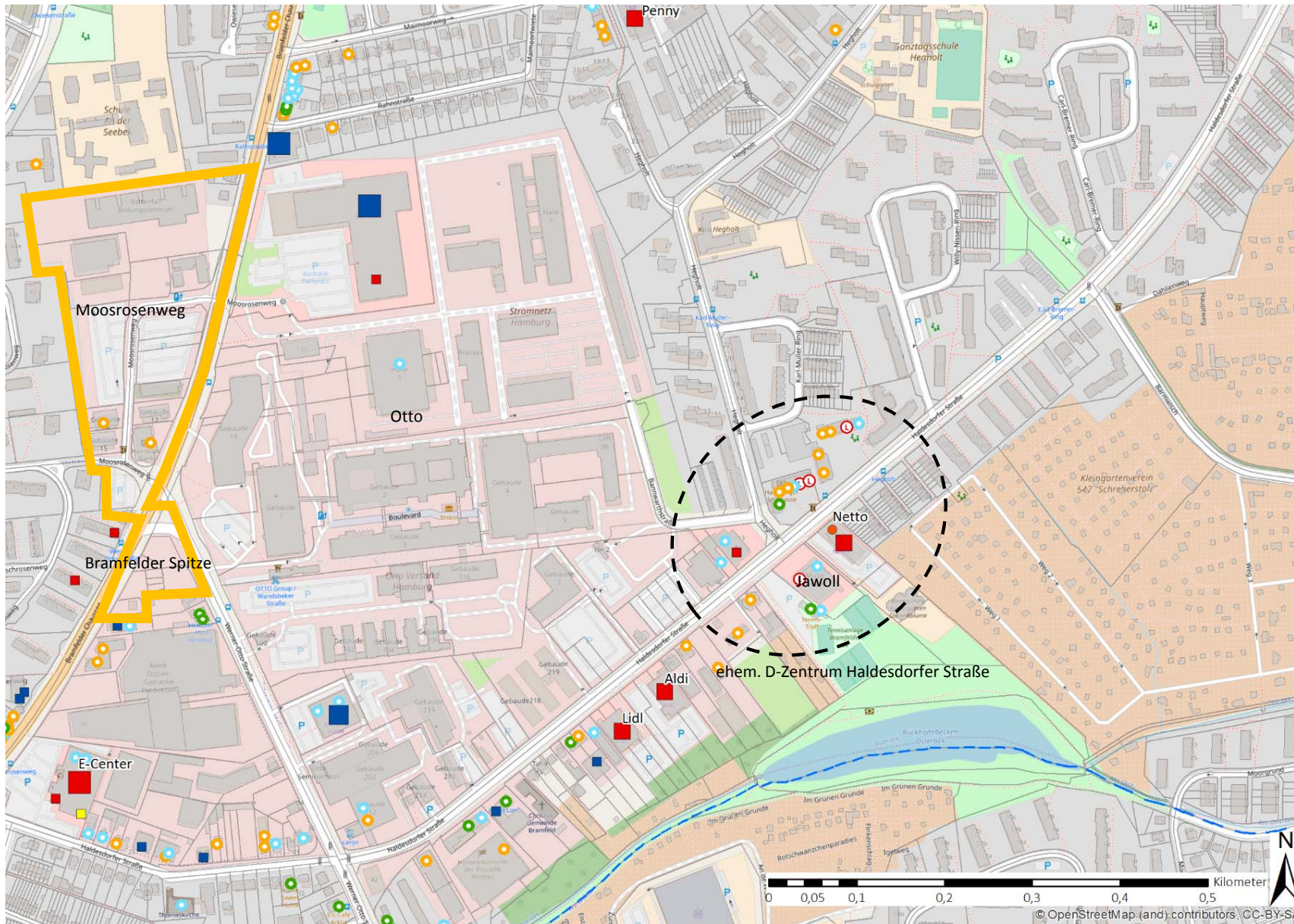
Karte 53: Nahversorgungsabdeckung Haldesdorfer Straße



3.2 Der Standort

An der Haldesdorfer Straße befinden sich im Bereich der Einmündung der Straße Hegholt ein Netto-Discounter, eine eingeschossige Ladenzeile und ein Getränkemarkt, die vormals als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen waren und zur Versorgung des Wohngebietes am Hegholt beitragen. Die Nahversorgungsfunktion hat sich jedoch verstärkt in südlicher Richtung entlang des Gewerbegebietes an der Haldesdorfer Straße verlagert, wo neben Netto auch Aldi und Lidl in Gewerbegebietslage (Bebauungsplan Bramfeld 9) ansässig sind.

Karte 54: Mikrostandort Haldesdorfer Straße



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastronomie
- sonstige Komplementärnutzungen

Darstellungen

- Wohnungsbauprojekt
- Stadtteilgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Wochenmarkt
- Leerstand

Im Kreuzungsbereich mit der Bramfelder Chaussee ist auf das E-Center hinzuweisen. Dieses befindet sich in nur ca. 1,1 km Entfernung zum ehemaligen D-Zentrum. Mit der Verlagerung der Einzelhandelsfunktion nach Süden hat der Bereich Hegholt / Haldesdorfer Straße seine Nahversorgungsfunktion überwiegend abgegeben. Unmittelbar westlich der Zentrale des Otto-Versands sollen zukünftig ca. 1.150 Wohneinheiten und 18.000 m² Büroflächen in den Projekten „Bramfelder Spitze“ und „Moosrosenweg“ entstehen.

Mikrostandort Haldesdorfer Straße:

Netto	Ehem. Supermarkt	Ladenzeile
		
Blick von Haldesdorfer Straße, Eingang im hinteren Bereich des Marktes	Ehemaliger Supermarkt, in-zwischen Jawoll Sonderposten	Eingeschossige Ladenzeile mit Lieferservice und Sparkassen-automat

Aufnahmen: GMA 2017

Die 2010 erfolgte Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 9 aus dem Jahr 1964 sollte in dem Gewerbegebiet die Erweiterung des „D-Zentrums Haldesdorfer Straße“ nach Süden / Südwesten ermöglichen und neben der Sicherung von Gewerbeflächen gleichzeitig die Ansiedlung von Einzelhandel den Regelungen der BauNVO 1990 unterwerfen, um auszuschließen, dass sich eine städtebaulich dort nicht angestrebte, eigenständige Zentrenlage entwickelt¹²⁰. Für diesen Bereich ist somit im Lebensmittelbereich eine ausgeprägte Wettbewerbssituation festzustellen, was durch die Nachbelegung des Lebensmittelvollsortimenters durch einen Sonderpostenmarkt belegt wird.

3.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹²¹:

Einwohnerdichte: 6.500 – 10.000 Einwohner / km²

¹²⁰ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Bramfeld 9, 1. Änderung, S.9

¹²¹ Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Radius für Nahbereich: 0,8 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 15: Einwohnerpotenzial Haldesdorfer Straße

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	7.898
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	20,0 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	7,0 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	1.800 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.100 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m², Discounter: 6.500 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 104,8 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Haldesdorfer Straße steht durch die verdichtete Wohnbebauung am Hegholt mit 7.898 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits drei Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von **ca. 2.300 m²** an der Haldesdorfer Straße ansässig sind.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 1.800 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, alternativ wäre ein Discounter mit bis zu **1.100 m²** standortverträglich. Folglich ist zu erwarten, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bzw. Discounters bei einer Nicht-Überschreitung dieser Flächen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten würden. Dies ist jedoch durch eine konkrete Einzelfallprüfung zu belegen, v. a. im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen.

3.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Die Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in zentraler, siedlungsstrukturell integrierter Lage würde eine qualitative Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ermöglichen und vornehmlich in Konkurrenz zu dem bestehenden E-Center stehen. Auf die Projekte „Bramfelder Spitze“ und „Moosrosenweg“ wird der Standortbereich daher kaum ausstrahlen können. Näheres wäre unter Berücksichtigung der oben genannten Erkenntnisse ggf. projektbezogen zu überprüfen.

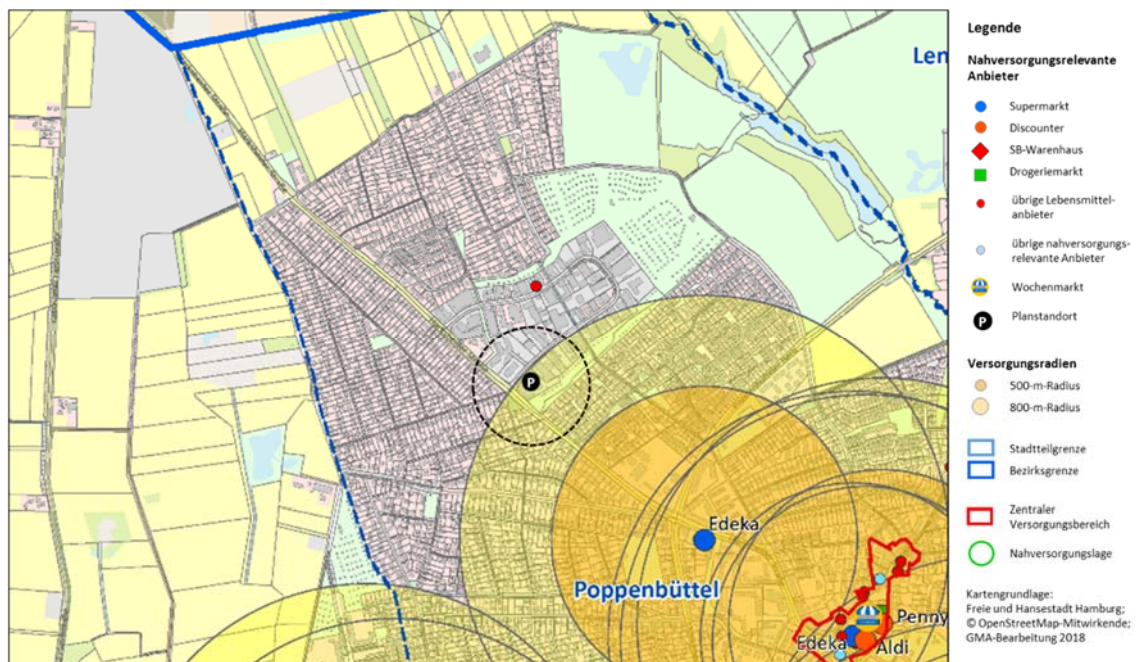
4. Harksheider Straße 100

4.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Im Gewerbegebiet am Poppenbütteler Bogen bestehen Planungen, auf der ehemaligen Fläche eines Autohauses einen Lebensmittel-Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet ist die Neuschaffung von Planrecht erforderlich.

Im äußersten Nordwesten des Stadtteils Poppenbüttel ist eine räumliche Nahversorgungslücke erkannt worden; die Planung könnte daher zu einer Verbesserung der Nahversorgung in diesem fußläufig unterversorgten Bereich beitragen. Eine Versorgung ist jedoch über den zentralen Versorgungsbereich Poppenbütteler Markt sowie den Edeka-Supermarkt (ca. 800 m² VK) an der Harksheider Straße 41 gewährleistet, der sich ca. 750 m südöstlich des Planstandortes befindet. Die fußläufige Nahversorgung für die Anwohner südlich des Planstandortes ist somit sichergestellt. Im Rahmen einer Lupenbetrachtung soll deshalb überprüft werden, welche Verkaufsflächengrößenordnung am Standort des ehemaligen Autohauses verträglich ist.

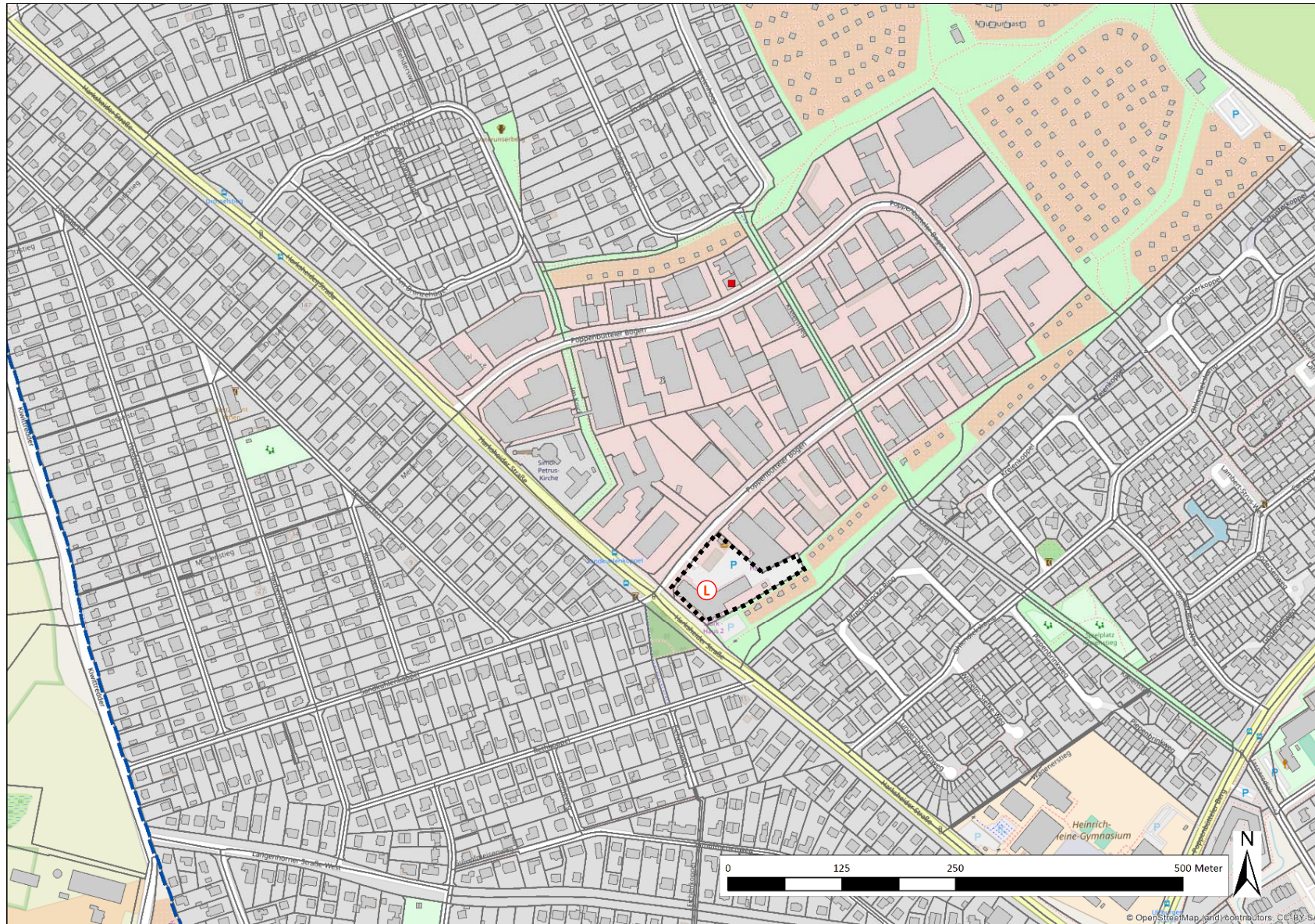
Karte 55: Nahversorgung Poppenbüttel und Planstandort



4.2 Der Standort

Der Mikrostandort Harksheider Straße 100 stellt das südliche Ende des Gewerbegebietes am Poppenbütteler Bogen dar. Das Umfeld ist im Nordosten und Nordwesten geprägt durch den Betrieb von Teppich Stark, Kfz-Werkstätten, sowie durch weitere, klassisch gewerbliche Nutzungen.

Karte 56: Mikrostandort Harksheider Straße 100



Legende

Verkaufsgrößenklasse

- unter 400 m² VK
- 400 bis unter 800 m² VK
- über 800 m² VK

Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Körperpflege
- Blumen, Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- sonstiger Einzelhandel

Darstellungen

- ⬜ Planstandort
- ⬜ Stadtteilgrenzen
- ⬜ Bezirksgrenzen
- 🛒 Wochenmarkt
- Ⓛ Leerstand

Südwestlich und südöstlich schließt unmittelbar Wohnbebauung an (Einfamilienhausgebiete), außerdem entsteht eine zunächst teilweise für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden genutzte Wohnsiedlung am Poppenbütteler Berg (308 Wohneinheiten). Somit ist in zwei Himmelsrichtungen Bezug zu Wohnbebauung vorhanden. Der Mikrostandort selbst wurde zuletzt durch Opel Dello genutzt und steht derzeit leer.

4.3 Potenzialanalyse und standortangepasste Verkaufsfläche (Quick-Check)

Um die standortverträgliche Verkaufsfläche überschlägig zu bestimmen, ist zunächst der Nahbereich des Vorhabens zu ermitteln. Hierbei kommen die durch das Dichtemodell ermittelten Nahbereichsradien zum Einsatz¹²²:

Einwohnerdichte:	4.200 – 6.500 Einwohner / km ²
Radius für Nahbereich:	1,0 km

Über ein GIS wird die Einwohnerzahl im Nahbereich bestimmt. Für die Einwohner im Nahbereich wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet. Unter Anwendung der 35 % - Regel ergibt sich folgende standortangepasste Verkaufsfläche:

Tabelle 16: Einwohnerpotenzial Harksheider Straße 100

	Bestand
Einwohner im Nahbereich	8.707
nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial* im Nahbereich	25,4 Mio. €
max. 35 % Abschöpfung (35 % Regel)	8,9 Mio. €
standortangepasste Verkaufsfläche (Supermarkt)*	2.200 m ²
standortangepasste Verkaufsfläche (Discounter)*	1.400 m ²

* Kaufkraftpotenzial: Flächenproduktivität Vollsortimenter: 4.000 € / m², Discounter: 6.500 € / m² (Durchschnittswert; Quelle: EHI Handelsdaten aktuell); Kaufkraftkennziffer Hamburg auf PLZ-Ebene: 121,0 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016); nahversorgungsrelevanter pro-Kopf-Ausgabebetrag unter Berücksichtigung der Hamburger Sortimentsliste: 2.415 € p. a.

GMA 2016 / 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für den Standort Poppenbütteler Bogen steht durch die gering verdichtete Einfamilienhausbebauung im Umfeld mit 8.707 EW ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich zur Verfügung, um eigenständige Nahversorgungsstrukturen zu unterhalten. Dieser Bereich überschneidet sich jedoch im Süden bereits deutlich mit dem fußläufigen Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Poppenbütteler Markt und dem des ca. 750 m südlich gelegenen Edeka-Supermarktes.

¹²² Vgl. hier v. a. Grundlagenbericht Nahversorgungskonzepte Hamburg inkl. Begleitband.

Der Quick-Check hat ergeben, dass **ca. 2.200 m²** Verkaufsfläche (bezogen auf einen Supermarkt) als standortverträglich anzusehen sind, alternativ wäre ein Discounter mit bis zu **1.400 m²** standortverträglich, sowie eine Kombination aus beiden Optionen mit reduzierter Verkaufsfläche. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass in einer konkreten, einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse für einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort Harksheider Straße 100 mit einer Verkaufsfläche von weniger als 2.200 m² nachgewiesen werden kann, dass die Versorgungsfunktion anderer Zentren und die wohnortnahe Grundversorgung in der Fläche durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4.4 Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung

Um die verbrauchernahe Grundversorgung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu sichern, ist eine Ausrichtung auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds notwendig. Hierfür kommt i. S. der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel regelmäßig ein nicht großflächiger Nahversorgungsbetrieb in Frage. Um die gegenüber Discountern höhere Versorgungsqualität und den damit einhergehenden Flächenbedarf zu berücksichtigen, sollte für einen Lebensmittelvollsortimenter die ermittelte, standortverträgliche Verkaufsfläche von max. 2.200 m² abzüglich der bestehenden Verkaufsfläche ($2.200 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2 = 1.400 \text{ m}^2$) nicht überschritten werden.

V. Zusammenfassung / Zentrale Ergebnisse

1. Der Bezirk Wandsbek im Überblick

Im Bezirk Wandsbek wurden insgesamt ca. 528.210 m² Verkaufsfläche in 1.749 Einzelhandelsbetrieben erhoben. Der größte Teil der Verkaufsflächen entfällt mit über 152.000 m² auf Nahrungs- und Genussmittel. Mit über 104.000 m² ist auch eine ausgeprägte Ausstattung im Bekleidungs- bereich festzustellen.

Tabelle 17: Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen

Sortimente	Anzahl Betriebe	Betriebe in %	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. €*	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	585	33	152.885	29	865,8	38
Gesundheit, Körperpflege	170	10	33.465	6	210,2	9
Blumen, zool. Bedarf	78	4	9.175	2	35,4	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	833	48%	195.525	37	1.111,4	49
Bücher, Schreib- / Spielwaren	80	5	18.810	4	77,8	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	321	18	104.725	20	379,9	17
mittelfristiger Bedarf insgesamt	401	23	123.535	23	457,7	20
Elektrowaren, Medien, Foto	111	6	25.270	5	192,1	8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	133	8	71.280	13	167,2	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	58	3	81.680	15	223,9	10
Optik / Uhren, Schmuck	110	6	12.325	2	58,2	3
Sonstige Sortimente	103	6	18.595	4	53,8	2
langfristiger Bedarf insgesamt	515	29	209.150	40	695,2	31
Nichtlebensmittel	1.164	67	375.325	71	1.398,5	62
Einzelhandel insgesamt	1.749	100	528.210	100	2.264,3	100

* = Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Differenziert nach Zentrenrelevanz gemäß Hamburger Sortimentsliste ist in allen Bereichen eine vergleichbar hohe Ausstattung vorhanden, wobei der Schwerpunkt der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf die zentralen Versorgungsbereiche entfällt während nicht zentrenrelevante Sortimente sich auf städtebaulich nicht integrierte Lagen konzentrieren. Auch bei der Auswertung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner zeigt sich, dass sich die Werte des Bezirks Wandsbek an die Hamburger Durchschnittswerte annähern. Im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bereich liegt der Bezirk Wandsbek knapp unter dem Hamburger Durchschnitt.

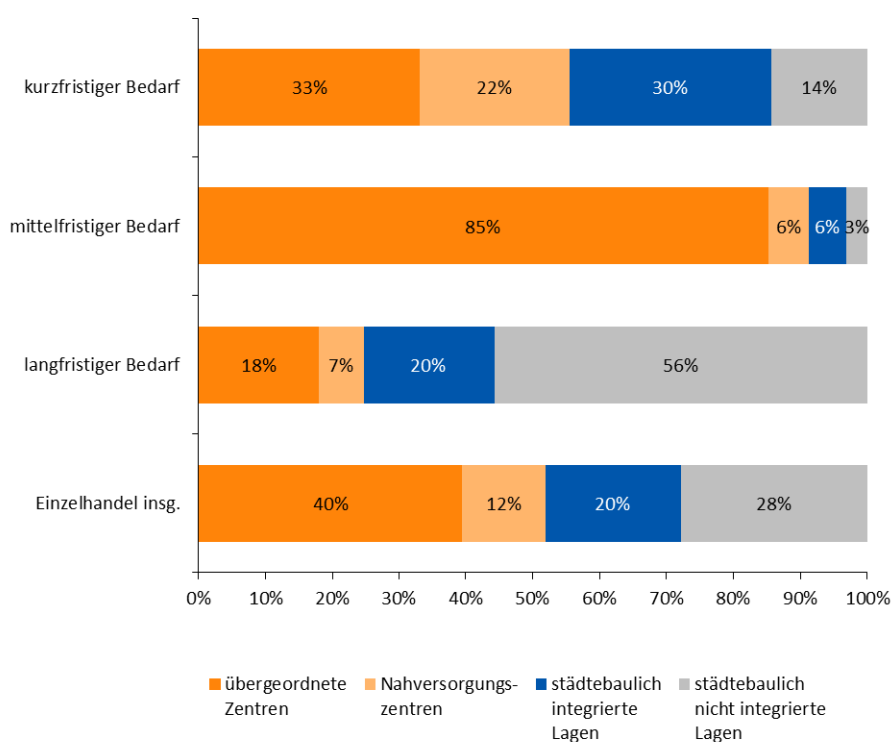
Tabelle 18: Ausstattung nach Zentrenrelevanz

Zentrenrelevanz	VK in m ² je 1.000 EW im Bezirk Wandsbek	VK in m ² je 1.000 EW in Hamburg*
nahversorgungsrelevant	446	470
zentrenrelevant	464	532
nicht zentrenrelevant	339	338
Einzelhandel insgesamt	1.253	1.340

GMA-Darstellung 2016 / 2017

Die Einzelhandelsverteilung nach Lage und Bedarfsbereichen zeigt insgesamt ein nahezu ausgeglichenes Bild, das sich allerdings je nach Fristigkeit der Sortimente deutlich unterscheidet. Mit ca. 52 % entfällt etwa die Hälfte der Verkaufsflächen auf zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere im langfristigen Bedarf (ca. 55 %) spielen dezentrale Standorte im Bezirk Wandsbek eine wichtige Rolle.

Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %



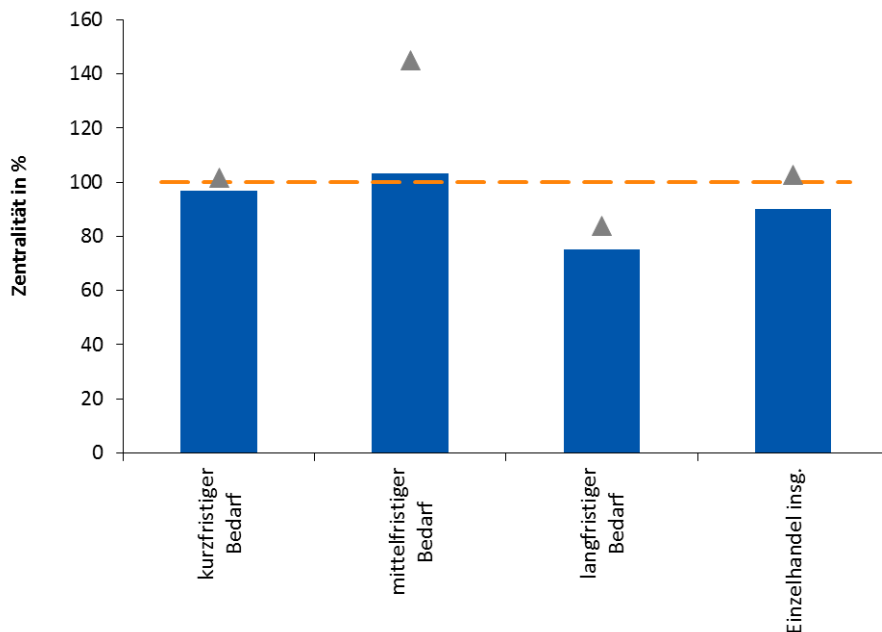
GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Bezirk Wandsbek weist insgesamt eine Zentralität von 90 % auf. Differenziert nach der Fristigkeit des Bedarfs zeigen sich folgende Zentralitäten¹²³ (vgl. Abbildung 11):

¹²³ Die (Einzelhandels-) Zentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage; Eine differenzierte Betrachtung der Zentralitäten ist unter II 2. aus Stadtteilebene dargestellt; vgl. Grundlagenbericht.

- /// Kurzfristiger Bedarf 97 %
- /// Mittelfristiger Bedarf 103 %
- /// Langfristiger Bedarf 76 %.

Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek



* = Umsatz/Kaufkraft-Relation

▲ = Durchschnittswert Hamburg

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2016 / 2017 (gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Nahversorgung im Überblick

Insgesamt ist im Bezirk Wandsbek eine weitgehend flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten gegeben. Dabei unterscheiden sich die kompakt bebauten, urbanen Quartiere der Inneren Stadt und der verdichteten Räume entlang der radialen Ausfallachsen deutlich von den Walddörfern. Durch die einheitlich geplanten Großwohnsiedlungen und innerstädtischen Gewerbeflächen sind im Süden flächendeckende Strukturen entstanden, die in den dörflichen Bereichen und reinen Villengebieten nicht vorhanden sind. Die wesentlichen Werte auf Stadtteilebene sind der Übersicht 5 in Verbindung mit Karte 57 zu entnehmen.

Übersicht 5: Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick

Stadtteil	Einwohner	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Bergstedt	10.687	42	4.266	220	33	Süden, an der Grenze zu Sasel	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Bramfeld	51.858	17	8.510	467	111	-	-
Duvenstedt	6.247	43	2.656	683	125	Wohngebiet im Südwesten	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern
Eilbek	21.505	16	3.317	370	81	-	-
Farmsen-Berne	34.634	38	13.114	425	110	nördlich des Kleingartenvereins in Farmsen, Gartenstadt Berne	Betrachtung der Versorgung im Zusammenhang mit dem Süden von Sasel
Hummelsbüttel	17.655	16	2.850	347	65	-	-
Jenfeld	25.622	11	2.713	429	90	-	-
Lemsahl-Mellingstedt	6.917	59	3.890	146	27	südöstlicher Siedlungsteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Bereich Tannenhof
Marienthal	13.417	44	5.783	304	81	diffus über den Stadtteil verteilt	Weiterentwicklung des bisherigen D-Zentrums an der Kielmannseggstraße (soweit möglich)
Poppenbüttel	22.847	43	9.843	623	140	Nordwestlicher und südlicher Siedlungsbereich	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Rahlstedt	90.631	16	14.335	446	94	-	-
Sasel	23.490	67	15.646	215	38	Wohngebiete im Süden	Ergänzung durch Angebotsentwicklung in der räumlichen Versorgungslücke zu empfehlen
Steilshoop	19.390	10	1.956	346	92	-	Stabilisierung EKZ Steilshoop
Tonndorf	14.762	11	1.486	884	209	-	-
Volksdorf	20.625	51	10.421	356	69	Wohngebiete im Süden, Westen und Norden	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern

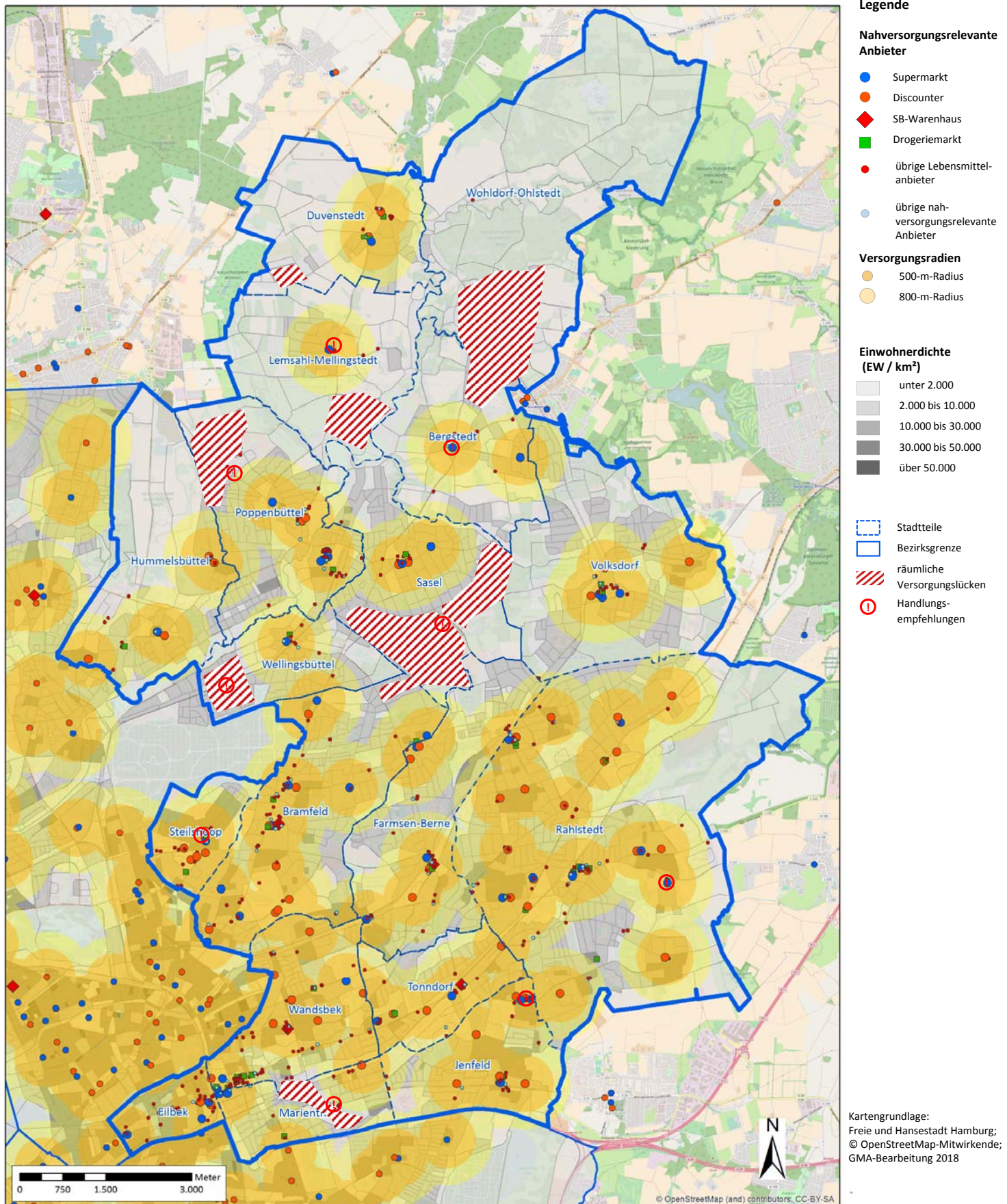
Stadtteil	Einwohner	fußläufige Nahversorgung nicht versorgt		VK-Ausstattung in m ² / 1.000 EW	Zentralität in %	Räumliche Versorgungslücken	Handlungsempfehlungen
		in %	abs.				
Wandsbek	34.469	9	3.054	809	186	-	-
Wellingsbüttel	10.506	54	5.639	149	26	Wohngebiet im Westen	Ergänzung durch Angebotsentwicklung im Bereich der S-Bahn-Station Hoheneichen zu empfehlen
Wohldorf-Ohlstedt	4.656	97	4.685	12	11	Gesamter Stadtteil	Sicherung und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Ortskern

* = Anteil der Einwohner (Mittelwert), deren Wohnort sich nicht innerhalb eines Radius von 500 – 800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m² VK befindet

- = kein Angebot vorhanden bzw. ohne Versorgungslücken bzw. Handlungsempfehlungen

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 57: Versorgungsstruktur Nahversorgung im Bezirk Wandsbek



3. Zentren- und Standortstruktur

Die folgende Übersicht 6 zeigt die festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Wandsbek.

Übergeordnete Zentren (Ü-ZVB) zeichnen sich durch eine hohe Verkaufsflächenausstattung aus und weisen einen Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarf auf. Sie dienen der Versorgung ganzer Stadtteile oder übernehmen gesamtstädtische Versorgungsaufgaben.

Nahversorgungszentren (NVZ) haben ihren Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf und verfügen i. d. R. über mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche und über mindestens fünf Einzelhandelsbetriebe und werden ergänzt durch ca. zehn Komplementärnutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit).

Die vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Wandsbek sind Karte 58 zu entnehmen. In Übersicht 6 erfolgt ein erster Hierarchisierungsansatz zur Einordnung der festgelegten und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche nach Ü-ZVB und NVZ.

Übersicht 6: Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit

Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		
Bramfeld	10.505	49	6.725	31	4.140	19	21.370	100	48	Ü-ZVB
Farmsen	8.125	46	6.785	39	2.640	15	17.550	100	59	Ü-ZVB
Jenfeld	2.990	49	2.040	33	1.105	18	6.135	100	70	Ü-ZVB
Poppenbüttel (AEZ)	9.670	16	42.110	68	9.800	16	61.580	100	72	Ü-ZVB
Rahlstedt	10.110	41	7.960	32	6.630	27	24.700	100	65	Ü-ZVB
Tonndorf	6.220	64	1.655	17	1.795	19	9.670	100	55	Ü-ZVB
Volksdorf	4.365	61	1.705	24	1.075	15	7.145	100	57	Ü-ZVB
Wandsbek	12.815	22	36.340	62	9.505	16	58.660	100	59	Ü-ZVB
Bergstedt*	730	88	-	-	95	12	825	100	44	NVZ
Berne	3.595	79	640	14	310	7	4.545	100	88	NVZ
Duvenstedt	1.050	24	375	9	2.880	67	4.305	100	59	NVZ
Großlohe	1.960	67	595	20	370	13	2.925	100	78	NVZ
Hegeneck	915	97	25	3	-	-	940	100	67	NVZ
Hohenhorst / Berliner Platz	4.730	88	535	10	85	2	5.350	100	57	NVZ
Hummelsbüttel	2.075	92	125	6	55	2	2.255	100	52	NVZ
Meiendorfer Straße	2.650	80	65	2	585	18	3.300	100	45	NVZ
Poppenbütteler Chaussee	3.215	96	65	2	85	3	3.365	100	65	NVZ
Poppenbütteler Markt	3.385	63	965	18	1.020	19	5.370	100	59	NVZ
Rahlstedter Höhe	1.990	100	-	-	-	-	1.990	100	64	NVZ
Saseler Markt	3.315	79	170	4	720	17	4.205	100	50	NVZ
Spitzbergenweg	1.770	78	490	22	-	-	2.260	100	41	NVZ
Steilshoop	2.160	49	1.495	34	790	18	4.445	100	51	NVZ

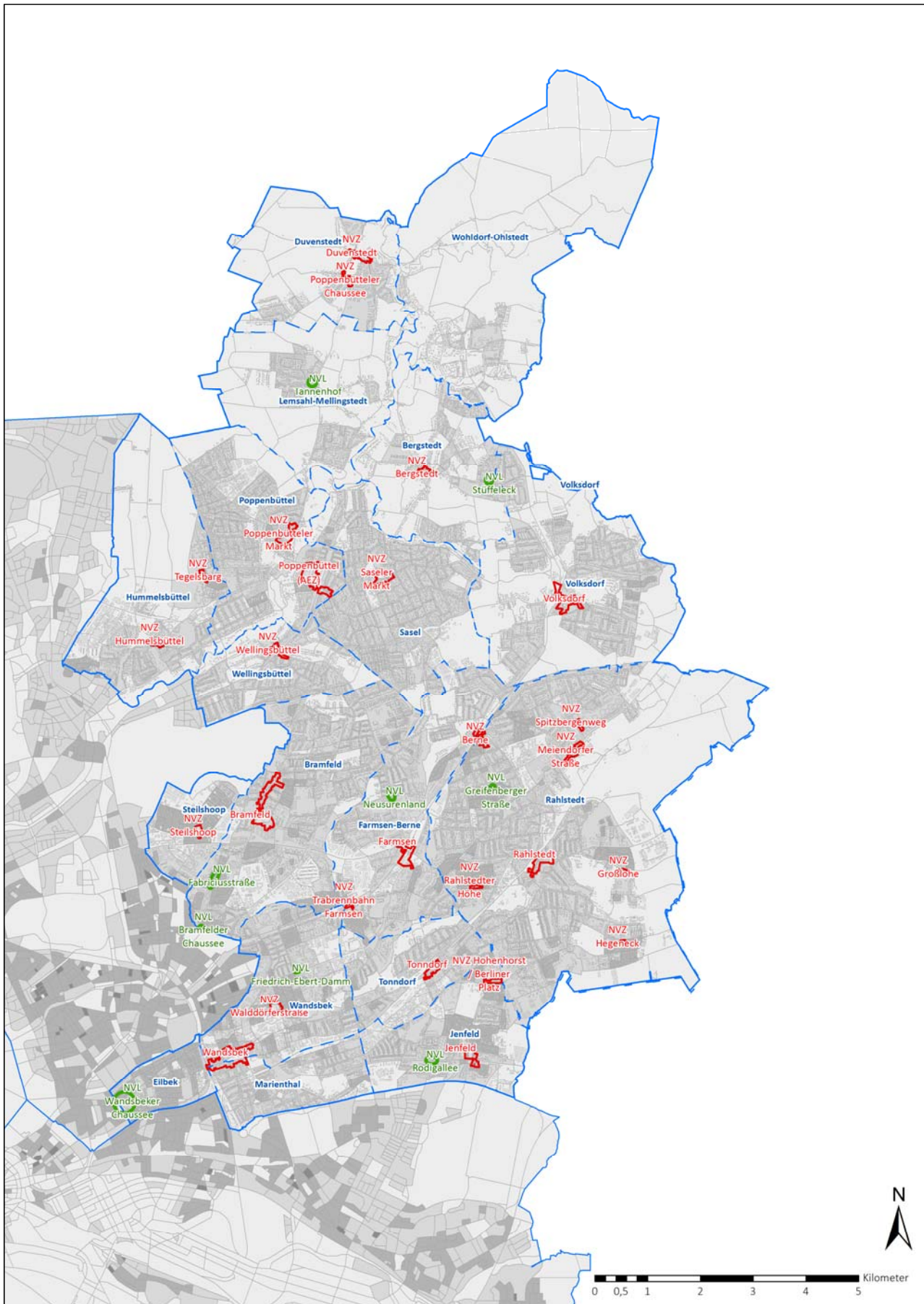
Zentraler Versorgungsbereich	kurzfristiger Bedarf		mittelfristiger Bedarf		langfristiger Bedarf		Gesamt		Nutzungsstruktur Anteil Handel EG-Nutzungen in %	Vorschlag Einordnung
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %		
Tegelsberg	1.755	94	105	6	-	-	1.860	100	63	NVZ
Trabrennbahn Farmsen	1.300	96	-	-	55	4	1.355	100	73	NVZ
Walddörferstraße	5.880	45	1.335	10	5.990	45	13.205	100	56	NVZ
Wellingsbüttel	1.420	58	360	15	650	27	2.430	100	54	NVZ

* bei Umsetzung der geplanten Entwicklung als übergeordnetes Zentrum einstufen

- kein Angebot vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 58 : Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek



Legende

- Einzelhandel
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Bezirk Wandsbek
- übrige Bezirke
- Stadtteile

Einwohnerdichte (EW / km²)

- unter 2.000
- 2.000 bis 10.000
- 10.000 bis 30.000
- 30.000 bis 50.000
- über 50.000

Kartengrundlage:
 Freie und Hansestadt Hamburg;
 © OpenStreetMap-Mitwirkende;
 GMA-Bearbeitung 2018



Verzeichnisse	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (Betriebsanzahl in %)	12
Abbildung 2: Einzelhandel nach Zentrenrelevanz (VK in %)	12
Abbildung 3: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Innere Stadt (VK in %)	16
Abbildung 4: Einzelhandel nach Bedarfs- bereichen Äußere Stadt (VK in %)	16
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage	16
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand; VK nach Zentrenrelevanz und Lage in m ²	17
Abbildung 7: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek	18
Abbildung 8: Betriebstypen nach Anzahl	21
Abbildung 9: Betriebstypen nach Verkaufsfläche	21
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand; VK nach Bedarfsbereichen und Lage in %	235
Abbildung 11: Einzelhandelszentralität* Bezirk Wandsbek	236
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des Bezirks Wandsbek in Hamburg	8
Karte 2: Einzelhandelsbetriebe im Bezirk Wandsbek	14
Karte 3: Räumliche Verteilung der Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	23
Karte 4: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bergstedt	27
Karte 5: Nahversorgungssituation im Stadtteil Bramfeld	30
Karte 6: Nahversorgungssituation im Stadtteil Duvenstedt	33
Karte 7: Nahversorgungssituation im Stadtteil Eilbek	36
Karte 8: Nahversorgungssituation im Stadtteil Farmsen-Berne	39
Karte 9: Nahversorgungssituation im Stadtteil Hummelsbüttel	42
Karte 10: Nahversorgungssituation im Stadtteil Jenfeld	45
Karte 11: Nahversorgungssituation im Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt	48
Karte 12: Nahversorgungssituation im Stadtteil Marienthal	51
Karte 13: Nahversorgungssituation im Stadtteil Poppenbüttel	54
Karte 14: Nahversorgungssituation im Stadtteil Rahlstedt	57
Karte 15: Nahversorgungssituation im Stadtteil Sasel	60
Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtteil Steilshoop	64
Karte 17: Nahversorgungssituation im Stadtteil Tonndorf	67

Karte 18:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Volksdorf	70
Karte 19:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wandsbek	73
Karte 20:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wellingsbüttel	76
Karte 21:	Nahversorgungssituation im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt	79
Karte 22:	Handlungsräume Nahversorgung im Bezirk Wandsbek	83
Karte 23:	Zentren- und Standortstruktur Wandsbek	91
Karte 24:	Zentren- und Angebotsstruktur im Bezirk Wandsbek	103
Karte 25:	Übergeordnetes Zentrum Bramfeld	105
Karte 26:	Übergeordnetes Zentrum Farmsen	110
Karte 27:	Übergeordnetes Zentrum Jenfeld	115
Karte 28:	Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)	120
Karte 29:	Übergeordnetes Zentrum Rahlstedt	125
Karte 30:	Übergeordnetes Zentrum Tonndorf	129
Karte 31:	Übergeordnetes Zentrum Volksdorf	134
Karte 32:	Übergeordnetes Zentrum Wandsbek	138
Karte 33:	Nahversorgungszentrum Bergstedt	143
Karte 34:	Nahversorgungszentrum Berne	147
Karte 35:	Nahversorgungszentrum Duvenstedt	152
Karte 36:	Nahversorgungszentrum Großlohe	156
Karte 37:	Nahversorgungszentrum Hegeneck	161
Karte 38:	Nahversorgungszentrum Hohenhorst / Berliner Platz	165
Karte 39:	Nahversorgungszentrum Hummelsbüttel	169
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Meiendorfer Straße	173
Karte 41:	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Chaussee	177
Karte 42:	Nahversorgungszentrum Poppenbütteler Markt	181
Karte 43:	Nahversorgungszentrum Rahlstedter Höhe	185
Karte 44:	Nahversorgungszentrum Saseler Markt	190
Karte 45:	Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg	194
Karte 46:	Nahversorgungszentrum Steilshoop	199
Karte 47:	Nahversorgungszentrum Tegelsbarg	203
Karte 48:	Nahversorgungszentrum Trabrennbahn Farmsen	207
Karte 49:	Nahversorgungszentrum Walddörferstraße	211

Karte 50:	Nahversorgungszentrum Wellingsbüttel	215
Karte 51:	Nahversorgung im Bereich Großlohe	222
Karte 52:	Nahversorgungszentrum Großlohe	223
Karte 53:	Nahversorgungsabdeckung Haldesdorfer Straße	226
Karte 54:	Mikrostandort Haldesdorfer Straße	227
Karte 55:	Nahversorgung Poppenbüttel und Planstandort	230
Karte 56:	Mikrostandort Harksheider Straße 100	231
Karte 57:	Handlungsräume im Bezirk Wandsbek	239
Karte 58:	Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek	243

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung im Bezirk Wandsbek	7
Tabelle 2:	Wohnungsbaupotenziale ab 20 Wohneinheiten in Wandsbek 2018	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	13
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	15
Tabelle 5:	Ausstattungskennziffern im Bezirk Wandsbek	19
Tabelle 6:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	20
Tabelle 7:	Einzelhandelsprojekte im Bezirk Wandsbek	20
Tabelle 8:	Durchschnittliche Verkaufsflächengröße zentraler Träger der Nahversorgung	22
Tabelle 9:	Ausstattung Nahrungs- und Genussmittel in Großstädten	22
Tabelle 10:	Nahversorgungsangebot im Bezirk Wandsbek	22
Tabelle 11:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Bezirk Wandsbek (Vorschlag)	88
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand gesamt zentrale Versorgungsbereiche Wandsbek	97
Tabelle 13:	Zentren- und Standortstruktur Nahversorgung nach Lagekategorien	101
Tabelle 14:	Einwohnerpotenzial Großlohe	224
Tabelle 15:	Einwohnerpotenzial Haldesdorfer Straße	229
Tabelle 16:	Einwohnerpotenzial Harksheider Straße 100	232
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand nach Einzelbranchen	234
Tabelle 18:	Ausstattung nach Zentrenrelevanz	235

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Nahversorgung nach Stadtteilen im Überblick	24
Übersicht 2:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	81
Übersicht 3:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	89
Übersicht 4:	Nahversorgung nach zentralen Versorgungsbereichen und Handlungsansätzen	219
Übersicht 5:	Nahversorgung nach Stadtteilen und Handlungsbedarf im Überblick	237
Übersicht 6:	Hierarchisierungsansatz nach Verkaufsflächenverteilung / Fristigkeit	241

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Mitteilungsvorlage Bezirksamt	Drucksachen–Nr.: 20-6617 Datum: 06.11.2018 Status: öffentlich
--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek
- Unterrichtung über die eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Das bezirkliche Nahversorgungskonzept wurde bereits in der Sitzung vom 23.10.2018 durch den Gutachter vorgestellt und diskutiert. In der Vorlage wurde der Planungsausschuss bereits um positive Beschlussempfehlung für die Bezirksversammlung gebeten.

Mit angehängter tabellarischer Übersicht erfolgt ergänzend die Unterrichtung des Ausschusses über eingegangene Stellungnahmen zum Entwurf des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes.

Insgesamt sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Ein Änderungsbedarf am Nahversorgungskonzept wird nicht gesehen.

Petitem/Beschluss:

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

Tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen beteiligten Stellen.

Bezirkliches Nahversorgungskonzept Wandsbek

Entwurfssfassung vom 17.10.2018

Zeitraum der Beteiligung vom 24. Oktober 2018 bis 02. November 2018

Fachamt SL / SL 11

05.11.2018

Lfd. Nr.	Behörde / sonstige beteiligte Stellen	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis

1. Änderungswünsche								
1.1	Handelsverband Nord	01.11.	<u>NVZ Walddörferstraße</u> Das Nahversorgungszentrum sei in seiner Abgrenzung sehr klein. Westlich davon befinde sich weiterer Einzelhandel, der das Angebot in dem vorgesehenen Bereich sinnvoll ergänze. Es wird die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums in westliche Richtung empfohlen. Dies sei auch angesichts der planungsrechtlichen Situation angezeigt.	Das NVZ Walddörferstraße ist ein erstmalig identifizierter und ungeplanter Nahversorgungsstandort. Durch seine relative Nähe zum Bezirkszentrum und die allgemein bereits gut versorgte Situation der näheren Umgebung besteht kein Anlass zur Ausweitung der vorgeschlagenen Abgrenzung. Zudem ist ein durchgängiger räumlicher Zusammenhang zum westlich davon gelegenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht gegeben. Mit dem Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess zur Entwicklung „Auf dem Königslande“ erfolgt derzeit die Erörterung weiterer städtebaulicher Perspektiven.			X	
1.2	Handelsverband Nord	01.11.	<u>NVZ Farmsen / Berne</u> Nördlich des NVZ Farmsen und westlich des NVZ Berne befinde sich an der Pezoldstraße zwischen Karlshöhe und Berner Allee eine Agglomeration von Einzelhandel, Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen in der Qualität eines Nahversorgungszentrums. Dieser Standort sei etabliert und schließe eine räumliche Lücke. Im Entwurf sei dieses faktische Nahversorgungszentrum überhaupt nicht aufgeführt. Es wird empfohlen, hier ein eigenständiges Nahversorgungszentrum im Konzept zu verankern.	Am Standort Pezolddamm wird keine Zentrenentwicklung verfolgt, da schon die vorhandene Agglomeration von Einzelhandel im Gewerbegebiet eine städtebaulich nicht gewollte Situation darstellt. Städtebauliches Ziel ist es dort, die vorhandenen Gewerbegebietsflächen vorrangig für auf diese Gebietskategorie angewiesene Gewerbebetriebe zu sichern; siehe Stellungnahme der BWVI unter 2.1. Mit der Bebauungsplan-Änderung von 2010 für die Gewerbeflächen südlich des Pezolddamms konnte ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel nicht vollständig umgesetzt werden, jedoch ist die Umstellung des Planrechts auf die Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgt. Vorhandene genehmigte Nutzungen können weiterhin ausgeübt			X	

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
1.3	Handelskammer	05.11.	<p><u>Zur Festlegung der Standorte</u></p> <p>Das Nahversorgungskonzept verzichte – im Gegensatz zum bisher gültigen Hamburger Zentrenkonzept – auf die Differenzierung zwischen Bezirks-, Bezirksentlastungs- und Stadtteilzentren. Diese Differenzierung werde durch die Realität in den einzelnen Zentren kaum noch abgebildet.</p> <p>Das Nahversorgungskonzept weise stattdessen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Versorgungsbereiche <ul style="list-style-type: none"> - Übergeordnete Zentren (8) mit einem Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bereich, über 25 Betriebe, Verkaufsfläche über 5.000 m², auch Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs - Nahversorgungszentren (18) mit gebündelten Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, mindestens 5 Betriebe, mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche, mindestens ein leistungsfähiger Magnetbetrieb (mit mindestens 800 m² VKF), Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzte) - Nahversorgungslagen mit einem geringeren Besatz als ein Nahversorgungszentrum, ohne Entwicklungsmöglichkeiten, in integrierter Lage, mit Zentrencharakter und hoher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung - Sonstige Lagen bzw. Solitärstandorte mit einzelnen Betrieben in a) integrierter und b) nicht integrierter Lage (auf Kfz-Kunden ausgelegt und ohne unmittelbare Nahversorgungsfunktion) - Sonderstandorte, häufig großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen <p>Diese Differenzierung werde für zielführend gehalten.</p> <p>Die Festlegung der Zentralen Versorgungsberei-</p>	werden. Die Einordnung der übergeordneten Zentren erfolgte in Abstimmung mit der Landesplanung und ist Gegenstand und Aufgabe des sich parallel in Erarbeitung befindlichen Hamburger Zentrenkonzepts. Auf diese Weise wird eine widerspruchsfreie Zentrenentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene und Bezirksebene möglich.		X	

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>che Bramfeld, Farmsen, Jenfeld, Poppenbüttel (AEZ), Rahlstedt, Tonndorf, Volksdorf und Wandsbek als übergeordnete Zentren auszuweisen, werde angesichts des dargestellten Hierarchisierungsansatzes nach Verkaufsflächenverteilung und Fris- tigkeit nur zum Teil für folgerichtig gehalten. Denn in den Zentren Bramfeld, Farmsen, Jenfeld, Rahlstedt, Tonndorf, und Volksdorf lägen die An- gebotsschwerpunkte nicht, wie in der Definition für "übergeordnete Zentren" (siehe Nahversorgungs- konzept, S. 85) dargelegt, im mittelfristigen Bedarf. Gleichwohl lägen die Verkaufsflächen über alle Bedarfstypen (kurz- mittel- und langfristig) an die- sen Standorten über den definitionsmäßig vorge- gebenen 5.000 Quadratmetern Verkaufsflächen. Lediglich die übergeordneten Zentren Poppenbü- ttel (AEZ) und Wandsbek erfüllten die formalen Kriterien an übergeordnete Zentren vollumfänglich. Auch für Rahlstedt und Bramfeld werde das für vertretbar gehalten.</p> <p>Die Einordnung der übrigen Zentren, die formale Kriterien nicht erfüllen, bedürfe der Klärung. Insbe- sondere beträfe dies die als übergeordnete Zen- tren vorgeschlagenen Standorte Tonndorf und Volksdorf, in denen die Verkaufsflächen für den kurzfristigen Bedarf die Summe der Verkaufsflä- chen für den mittel- und langfristigen Bedarf um ein mehrfaches überstiegen. Dieses deute nach Auf- fassung des Stellungnehmers auf die weit über- wiegende Nahversorgungsfunktion der Standorte hin. Einzelne Spezial-Anbieter, z.B. im hochpreisi- gen, mittelfristigen Bedarf und eine "traditionelle" Betrachtungsweise der Standorte könnten nicht über die faktische Entwicklung und den Status Quo der Angebotsstruktur gestellt werden. Zwar er- schienen die Standorte Jenfeld, Tonndorf und Volksdorf imagemäßig als "übergeordnete Zen- tren", faktisch seien es Nahversorgungszentren mit einzelnen, über das Naheinzugsgebiet zum Teil</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			deutlich hinaus strahlenden Anbietern des mittel- und langfristigen Bedarfs.				
1.4	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Farmsen</u> Für dieses Zentrum seien im Konzept keine Potenzialflächen für die weitere Entwicklung dargestellt worden. Um den Status eines definitionsmäßig vorgegebenen Übergeordneten Zentrums zu erfüllen, müssten noch Verkaufsflächen für den mittelfristigen Bedarf in einer Größenordnung von rund 2.000 Quadratmetern entwickelt werden können.	Siehe 1.3 Die Einordnung als übergeordnetes Zentrum erfolgte in Abstimmung mit der Landesplanung. Die Erweiterung des Zentrums durch Potenzialflächen ist nicht erforderlich, da innerhalb der Abgrenzung ausreichend Nachverdichtungspotenziale bestehen.		X	
1.5	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Jenfeld</u> Es erschließe sich dem Stellersnehmer nicht, warum das zum Jenfeld-Center gehörige Parkhaus südlich der Rodigallee nicht in den Zentrumsbereich integriert sei. Ferner werde im weiteren Verfahren um Hinweise gebeten, ob es Anzeichen für eine absehbare Entwicklung der Potenzialflächen gebe und wie insbesondere die Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarf erhöht werden solle, um die Kriterien an ein Übergeordnetes Zentrum absehbar erfüllen zu können.	Auf den Flächen südlich der Rodigallee, auf denen sich zurzeit u.a. das Parkhaus des Einkaufszentrums befindet, soll auch in Zukunft kein eigener Nahversorgungsschwerpunkt entstehen. Das Jenfelder Zentrum soll in den kommenden Jahren als sogenanntes RISE-Gebiet mit Hilfe von städtebaulichen Fördermitteln eine insbesondere städtebauliche Aufwertung erfahren. Im Rahmen der vorbereitenden und derzeit laufenden Problem- und Potenzialanalyse werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten für die Potenzialflächen im Bereich Gubener Straße betrachtet.		X	
1.6	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Tonndorf</u> Das Zentrum Tonndorf erfülle nicht die Kriterien eines Übergeordneten Zentrums. Es werde diese Kriterien angesichts der im Konzept (Seite 132) festgestellten "guten Ausstattung" und keines Handlungsbedarfs in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht erfüllen. Es wird angeregt, den dargestellten Bereich als ein Nahversorgungszentrum darzustellen.	Siehe 1.3 Die Einordnung als übergeordnetes Zentrum erfolgte in Abstimmung mit der Landesplanung.		X	
1.7	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Volksdorf</u> Zwar seien die flächenmäßigen Anforderungen an ein Übergeordnetes Zentrum mit rund 7.145 Quad-	Siehe 1.3 Volksdorf hat als ehemaliges Dorfzentrum eine eigene städtebauliche Charakteristik mit		X	

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			ratmetern Verkaufsfläche erfüllt. Allerdings liege der Schwerpunkt mit 61 Prozent der Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarf. 24 Prozent der Verkaufsflächen seien dem mittelfristigen Bedarf zuzurechnen. Hier habe nach der Definition der Standorte allerdings der Schwerpunkt zu liegen, um die Kriterien eines Übergeordneten Zentrums zu erfüllen. Entsprechende flächenmäßige Entwicklungspotenziale zur Realisierung zusätzlicher Nutzungen seien nicht zu erkennen. Es wird vorgeschlagen, das Zentrum Volksdorf als ein Nahversorgungszentrum einzustufen.	hohem Identifikationsgrad und hat eine Bedeutung, die über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht, wie es schon im bislang geltenden Zentrenkonzept dargestellt ist.			
1.8	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Wandsbek</u> Die dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Hauptlage werde für angemessen gehalten. Die Potenzialfläche sei nach Auffassung des Stellungnehmers jedoch zu eng begrenzt; zusätzlich sollte auch der Bereich an der Wandsbeker Chaussee zwischen der Brauhaus-/Hammer Straße und dem S-Bahnhof (und auf der südlichen Straßenseite bis zum E-Center) mit einbezogen werden. Wegen der besonderen Bedeutung dieses Zentrums für den Bezirk Wandsbek (und darüber hinaus) sollte das Bezirksamt wie bisher gemeinsam mit der Wirtschaft, insbesondere mit City Wandsbek e.V., dieses Zentrum gezielt weiterentwickeln, um es im intensiver werdenden Wettbewerb mit anderen Standorten zu stärken.	Die S-Bahn-Trasse der S1 westlich des Straßenzuges Brauhausstraße / Hammer Straße stellt eine städtebauliche Zäsur dar. Im Sinne einer möglichst kompakten Abgrenzung von Zentren und angesichts der bereits großen Ost-West-Ausdehnung sollen diese Flächen nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Im Übrigen sollen Nahversorgungsstrukturen auf Gewerbeflächen nicht als Nahversorgungsstandorte weiterentwickelt werden, auch wenn vorhandene genehmigte Nutzung auch in Zukunft weiterbetrieben werden können. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		X	
2. Hinweise							
2.1	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (IW)	01.11.	Bezüglich des Nahversorgungskonzepts Wandsbek (Entwurfassung) gebe es aus einzelhandelspolitischer Sicht keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Flächen, deren Ausweisung (Gebietskategorie Gewerbegebiet/Industriegebiet) sich für emittierendes Gewerbe eigne, in Hamburg knapp seien und denjenigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>Betrieben vorbehalten bleiben sollten, die darauf angewiesen seien. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf solchen Flächen solle daher grundsätzlich vermieden werden. Daher unterstütze die BWVI die Bemühungen des Bezirks, klassische Nahversorgungs- und übergeordnete Zentren sowie integrierte Lagen zu stärken und die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen in GE/GI-Gebieten zu verhindern.</p> <p>Zum angedachten Nahversorgungsstandort im Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen (Harksheider Straße 100, Seiten 230-33) werden Anforderungen an die Planung formuliert, die bereits im Rahmen von vorhabenbezogenen Behördenabstimmungen kommuniziert wurden.</p>				
2.2	Handelsverband Nord	01.11.	<p>Die Erstellung von Nahversorgungskonzepten für die gesamte Stadt würde begrüßt. Die einheitliche Struktur der Konzepte für alle sieben Hamburger Bezirke biete eine gute Vergleichbarkeit. Die Abstimmung mit dem Hamburger Zentrenkonzept stelle zudem die übergeordnete planerische Integration sicher.</p> <p>Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen sei ein Kernelement für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Durch die räumliche Abgrenzung von Bereichen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen dienen, entstehe für Einzelhandelsunternehmen Planungssicherheit. Gleichzeitig entwickelten sich bei konsequenter Umsetzung lebendige Zentren, die die Stadt attraktiv machten. Insofern bestehe ein enger Zusammenhang von Stadtentwicklung und Handel, von öffentlichen und privaten Räumen.</p> <p>Nach wie vor sei Einzelhandel die Leitfunktion der Zentren. Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel hätten jedoch Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Sie beträfen auch den Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs. Allerdings</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		<p>liege der Online-Anteil hier im Ländervergleich noch immer auf niedrigem Niveau. Eine Ursache dürfe in dem vergleichsweise dichten Nahversorgungsnetz hierzulande liegen. Das Wachstum im Online-Handel habe im vergangenen Jahr allerdings bei etwa 20 Prozent gelegen. Besonders in den Metropolen verändere sich das Käuferverhalten rasant. Welche Auswirkungen dies auf andere Bereiche der Stadtentwicklung haben werde - insbesondere auf den Verkehr - sei noch nicht eindeutig bestimmbar. Es wird auf das im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit erstellte Gutachten über verkehrlich-städtebauliche Auswirkungen des Online-Handels (https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/180927_BBSR_Endbericht_final_out.pdf) verwiesen.</p> <p>Erklärtes Ziel der Zentrenkonzepte sei der Erhalt der polyzentrischen Struktur der Stadt. Insbesondere bei Gütern des mittleren Bedarfs wachse die Anziehungskraft der Innenstadt zu Lasten mancher Stadtteilzentren. Damit die bezirklichen Zentren attraktiv blieben, solle die Stadt verstärkt in die Gestaltung der öffentlichen Räume investieren. Nur so könne ein ansprechend gestalteter Einzelhandel erfolgreich sein und könnten letztendlich Leerstände verhindert werden.</p> <p>Grundsätzlich brächten die Veränderungen im Einzelhandel veränderte Flächenbedarfe mit sich. Auswirkungen von Flächenausweitungen könnten somit nur in einer Einzelfallbetrachtung sinnvoll abgeschätzt werden. Starre Grenzen, ab deren Überschreitung mit negativen Auswirkungen gerechnet werden müsse, ließen sich immer weniger finden.</p> <p>Ausdrücklich werde abschließend auf mögliche Ungenauigkeiten aufgrund mangelnder Deckungsgleichheit statistischer Daten mit den tatsächlichen Einzugsbereichen hingewiesen. Hieraus ergäben</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			sich weitere Unsicherheiten, die bei der Umsetzung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen seien.				
2.3	Handelskammer	05.11.	<p><u>Zum Nahversorgungskonzept insgesamt</u></p> <p>Der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes für Wandsbek diene der Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen (Nah-) Versorgungsstruktur und zugleich dem Erhalt und der Etablierung lebendiger Zentren im Sinne der "Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hamburg", wie sie in den "Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel" der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014) niedergelegt seien. Hierzu hätten die Gutachter die Einzelhandels- und die komplementären Angebote analysiert und darauf aufbauend ein räumliches Versorgungs- beziehungsweise Standortkonzept erarbeitet.</p> <p>Angesichts des tiefgreifenden Strukturwandels, den der Einzelhandel (vor allem die kleineren inhabergeführten Fachgeschäfte) und viele andere handelsaffine, publikumsorientierte Branchen durchliefen, seien die Politik und die Verwaltung aufgefordert, gemeinsam mit der Wirtschaft für möglichst gute Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Einzelhandels- und Nahversorgungszentren zu sorgen. Denn nur so werde es gelingen, die Wettbewerbsfähigkeit von Standorten und Unternehmen mittel- und langfristig zu erhalten.</p> <p>Andernfalls müsse man damit rechnen, dass viele, vor allem der inhabergeführten Fachgeschäfte, den Markt verlassen werden – mit der Folge, dass die Einzelhandels- und Nahversorgungszentren stärker und schneller an Vielfalt und Attraktivität verlören, als dies bisher beobachtet worden sei. Leerstände, Funktionsverluste und eine nachlassende Investitionsneigung zeichneten sich in einigen Quartieren schon heute ab.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>Die Erarbeitung von Nahversorgungskonzepten werde unterstützt, weil sie einen städtebaulichen Rahmen für Investitionen im Einzelhandel definieren. So schafften sie für ortsansässige ebenso wie für ansiedlungswillige Unternehmen die erforderliche Planungssicherheit.</p> <p>Ferner definierten Nahversorgungskonzepte einen einheitlichen Standard für die Bewertung der Zentren- und Standortstruktur für alle Bezirke und sorgten für eine Harmonisierung mit gesamtstädtischen Planungen wie dem Hamburger Zentrenkonzept und den "Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel". Mit der Fortschreibung dieser Planwerke werde zudem ein gesamtstädtisches Monitoring der traditionellen Zentrumsfunktionen möglich. Letzteres wiederum erhöhe die Planungs- und die Investitionssicherheit für lokale oder ansiedlungswillige Handels- und handelsaffine Unternehmen.</p> <p>Die Akzeptanz von gewachsenen Zentren hänge für die Anbieter und die Nachfrager vor allem von den Rahmenbedingungen vor Ort ab, wie beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Vielfalt und Qualität des Gesamtangebots eines Standorts, - seiner Kompetenz im Hinblick auf bestimmte Sortimente, - der vertretenen Preissegmente, - der Transparenz des Angebots, - den anderen handelsaffinen (Komplementär-)Nutzungen wie der Gastronomie und der Dienstleistungswirtschaft, - der Kaufkraft der Einwohner im Umfeld eines Standorts, - den Wettbewerbsstandorten. <p>Bei diesen Merkmalen habe die Stadt kaum Mög-</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			<p>lichkeiten der direkten Einflussnahme. Die Nahversorgungskonzepte eröffneten jedoch die Chance, die Zentren</p> <ul style="list-style-type: none"> - so weit zu definieren, dass ortsansässige und ansiedlungswillige Unternehmen optimale Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Zentren fänden, um sich stets an neue Kundenwünsche anpassen zu können, - so eng zu definieren, dass kompakte und attraktive Zentren erhalten blieben oder entwickelt würden. <p>Die Stadt Hamburg sei aufgefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die verkehrliche Erreichbarkeit, beispielsweise die Lage eines Zentrums „auf dem Weg“, zu verbessern, - für attraktive öffentliche Räume und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sorgen und - Optionen für die Gewerbetreibenden und Grundeigentümer zu eröffnen, um lokalen Marketingaktivitäten den notwendigen Raum zu geben. 				
2.4	Handelskammer	05.11.	<p><u>Zu den Zentren im Einzelnen:</u></p> <p>Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werde im Wesentlichen für nachvollziehbar und richtig gehalten. Es werde darum gebeten, folgende Anregungen zu bedenken:</p>				X
2.5	Handelskammer	05.11.	<p><u>Übergeordnetes Zentrum Bramfeld</u></p> <p>Die Abgrenzung des zentralen Bereichs sei folgerichtig und verbinde die neuere Centerstruktur mit der historisch gewachsenen, straßenbegleitenden Struktur. Die kleinteiligen und wenig flexiblen Flächen der gewachsenen Struktur im engeren Umfeld der Marktplatz-Galerie würden mittel- und langfristig erfolgreich am Markt bleiben können, sofern insbesondere ihre verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw-Stellplätze für Kurzzeitparker, Queungsmöglichkeiten der Bramfelder Chaussee) verbessert werden kann. Darüber hinaus könne es</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur Kenntnis
					Ja	Nein	
			für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der kleinteiligen Immobilien sinnvoll sein, die Grundeigentümer, auch angesichts der aktuellen Leerstände, auf die Herausforderungen im Zusammenhang mit der rasch fortschreitenden digitalen Transformation ganzer Branchen und Berufsfelder auf kommende Chancen und Risiken in der Vermietungspraxis hinzuweisen und einen Austausch darüber untereinander anzuregen. Ziel sollte es sein, gemeinsam mit den Betreibern der großen Handelsimmobilien ein gemeinsames Standortprofil zu erarbeiten.				
2.6	Handelskammer	05.11.	<u>Übergeordnetes Zentrum Poppenbüttel (AEZ)</u> Der Bereich um den Stormarnplatz und entlang der Straße Frahmredder sei bereits von einigen Leerständen gekennzeichnet. Es werde angesichts des Lagevorteils (S-Bahn-Station Poppenbüttel, Bushaltestellen) für geboten gehalten, gemeinsam mit den Grundeigentümern eine Profilierung der Lage auf den Weg zu bringen. Nach Einschätzung des Stellungnehmers werde die Lage angesichts des benachbarten AEZ und des Strukturwandels im Einzelhandel für Ladengeschäfte zunehmend schwieriger. Die vorhandene sukzessive Entwicklung hin zum Dienstleistungs- und Gastronomiestandort könne für diesen Bereich, aber auch für die Ostseite der Straße Heegbarg Chancen hin zur Festigung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit sich bringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X
2.7	Handelskammer	05.11.	<u>Zu den Handlungsempfehlungen in den Zentren</u> Für alle Zentren gelte es, - die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich die Unternehmen nachfragegerecht entwickeln können. Dies beinhalte auch, Handlungsspielräume für logistische Dienstleistungen im Zusammenhang mit Lieferdiensten vorzuhalten (s.a. 2.). Der Stellungnehmer gehe davon aus, dass in den zentralen Versorgungsbereichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			X

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>die Stadt mit entsprechenden Anforderungen seitens des Handels konfrontiert werden wird. Hierzu seien ggf. Bebauungspläne zu überarbeiten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Streulagen und auf gewerblichen Bauflächen den Einzelhandel auszuschließen, sofern Ansiedlungen in diese Lagen nicht zur kleinräumigen Versorgung der Gebiete notwendig sind. Die gewerblichen Bauflächen seien für entsprechende Nutzungen zu sichern; - die verkehrliche Erreichbarkeit stetig zu verbessern; - die Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Konsumgewohnheiten des Einzugsgebietes zu optimieren. <p>Um die Einzelhandels- und Nahversorgungszentren so weiterzuentwickeln, dass sie auch in Zukunft wettbewerbsfähig sind (vergl. zu Zum Nahversorgungskonzept insgesamt), seien weitere Maßnahmen zu etablieren:</p> <p>1. Standortmarketing für die Quartiere in Wandsbek</p> <p>Dem professionellen Standortmarketing und Quartiersmanagement komme eine wichtige standortstabilisierende Rolle zu. Entsprechende Aktivitäten trügen erfahrungsgemäß Früchte, sofern sie in Interessengemeinschaften und/oder BIDs organisiert sind und durch das Bezirksamt und die Fachbehörden unterstützend flankiert werden. Die Quartiersmanagements sollten deshalb mit dem Ziel der nachhaltigen Schaffung leistungsfähiger Strukturen, die neben der Ermittlung auch die Umsetzung von Maßnahmen beinhalteten, durch das Bezirksamt und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) unterstützt werden.</p> <p>2. Internetbasierter Vertrieb – ein Thema auch im Lebensmitteleinzelhandel</p> <p>Die Nahversorgungsangebote würden für mehrere Quartiere, in denen die kurzfristigen Angebote</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
				Ja	Nein	Kenntnis
		<p>dominieren als "gut" und "sehr gut" bewertet. Dies sei aktuell sicher richtig. Es sei aber durchaus vorstellbar, dass auch im Lebensmitteleinzelhandel der internetbasierte Vertrieb stark an Bedeutung gewinnt. Dies gelte gerade für die Großstädte und hier vor allem für die Quartiere mit überdurchschnittlicher Kaufkraft. Das gelte in besonderem Maße für die heute bereits gut situierten und gleichzeitig unterversorgten Stadtteile wie Marienthal, Teile der Walddörfer und Poppenbüttels sowie Wellingsbüttels und das südliche Sasel. Hier sei zu erwarten, dass sich viele Kunden die Waren liefern lassen. Erste Vollsortimenter und Discounter hätten diesen Weg bereits beschritten (beispielsweise Click & Collect- und Click & Deliver-Konzepte), und "Amazon fresh" werde, zumindest in Verdichtungsräumen, diesen Trend voraussichtlich weiter beschleunigen.</p> <p>Damit würden an den Versorgungsstandorten die Flächenbedarfe für Logistikdienstleistungen steigen (z.B. für das Kommissionieren, Bündeln, Verladen, Abholen gepackter Ware durch Kunden). Diese Option sollte für die weiteren Planungen, für das Planungsrecht und die Genehmigungspraxis an allen Versorgungsstandorten berücksichtigt werden. Es gebe keinen Grund zur Annahme, dass auch am - sicherlich besonders anspruchsvoll zu handelnden - Frischesegment die Digitalisierung spurlos vorbei geht. Es sei deshalb notwendig, seitens der öffentlichen Hand mit Signalwirkung in Bereiche zu investieren, die zukunftsfähig sind und sein sollen.</p> <p>3. Für alle zentralen Bereiche</p> <p>Es werde eine Fokussierung möglicher Maßnahmen auf die Steigerung der Attraktivität der übergeordneten Zentren und der Nahversorgungszentren empfohlen. Ziel sollte es sein, diese Bereiche auch als Begegnungs- und Aktions- und Identitätsräume für die Bewohner des jeweiligen Einzugs-</p>				

Lfd. Nr.	Behörde /sonstige beteiligte Stellen		Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücks.		zur
					Ja	Nein	Kenntnis
			gebietes zu gestalten. Investitionen in sogenannten unterversorgten Bereichen würden angesichts der notwendigen Stabilisierung bestehender Lagen kritisch gesehen. Rein statistisch hergeleitete Bedarfe für die Ausweisung / Entwicklung / Genehmigung zusätzlicher Standorte sollten mit Rücksicht auf die bestehenden Lagen und die sich sukzessive herauskristallisierenden Auswirkungen des Onlinehandels bewertet werden. Aus dieser Vertriebsform resultiert eine starke Dynamik, vermutlich auch in der Nahversorgung. Deshalb sollte das Nahversorgungskonzept zu gegebener Zeit aktualisiert werden.				



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Antrag CDU Bezirksfraktion Wandsbek	Drucksachen–Nr.: 20-6415 Datum: 17.09.2018 Status: öffentlich
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Regionalausschuss Kerngebiet Wandsbek	19.09.2018
Öffentlich	Planungsausschuss	23.10.2018
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Mitteilung an den Senat über mangelnde Stellplätze in Wohnungsbauanträgen im Kerngebiet Wandsbek und Forderung nach Wiedereinführung der Stellplatzverordnung
Antrag der CDU-Fraktion

Sachverhalt:

- *In der Sitzung des Regionalausschusses Kerngebiet Wandsbek am 19.09.2018*
- *Zur weiteren Beratung einstimmig in den Planungsausschuss überwiesen*

Mit Änderung der HBauO vom 28. Januar 2014 wurde die Stellplatzpflicht für Wohnungen und Wohnheime aufgehoben. Seit diesem Zeitpunkt entscheiden die Bauherrinnen und Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang (§ 48 Absatz 1a HBauO).

Im Januar 2018 hat der Senat der Hamburgischen Bürgerschaft die Evaluationsergebnisse zum Wegfall der Stellplatzpflicht im Wohnungsbau mitgeteilt. Danach würden die Bauherrinnen und Bauherrn auch ohne gesetzlichen Zwang Stellplätze in angemessenem Umfang herstellen und die Wiedereinführung einer zwingenden Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen in einer festgelegten Anzahl sei nicht erforderlich.

Die Mitteilung des Senates deckt sich nicht mit den Erfahrungen aus der Regionalpolitik im Kerngebiet Wandsbek. Immer mehr Bauherrinnen und Bauherren reichen Bauanträge zum Bau von Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbau ein, die kaum oder keine Stellplätze (insbesondere Tiefgaragen) vorsehen. Der Parkdruck im gesamten Kerngebiet ist durch die Nachverdichtung im Wohnungsbau immens gestiegen. Immer häufiger werden entsprechende Bürgerbeschwerden in den Ausschüssen vorgetragen. Es muss umgehend eine Entlastung des öffentlichen Raumes durch die zusätzlichen wohnungsbezogenen Stellplatzbedarfe erfolgen.

Vor diesem Hintergrund möge die Bezirksversammlung Wandsbek beschließen:

Petition/Beschluss:

Der Bezirksamtsleiter möge dem Senat mitteilen, dass im Kerngebiet Wandsbek zu wenig Stellplätze im Rahmen der Bauanträge für Mehrfamilienhäuser im Mietwohnungsbau beantragt werden und fordern, dass die 2014 außer Kraft gesetzte Stellplatzverordnung umgehend wieder beschlossen wird. Der öffentliche Raum des Kerngebietes Wandsbek kann die wohnungsbezogenen Stellplatzbedarfe durch Nachverdichtungen nicht mehr zusätzlich aufnehmen.

Anlage/n:

keine Anlage/n



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Antrag CDU Bezirksfraktion Wandsbek	Drucksachen–Nr.: 20-6497 Datum: 11.10.2018 Status: öffentlich
---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung Wandsbek	18.10.2018
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Keine weitere Bebauung der Hummelsbüttler Feldmark
Antrag der CDU-Fraktion, angemeldet zur Debatte von der CDU-Fraktion

Sachverhalt:

Die CDU hat sich seit Bekanntwerden der ersten Planungen entschieden gegen eine Bebauung der Hummelsbüttler Feldmark ausgesprochen.

Als ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet und wesentlicher Bestandteil des 1985 formulierten Landschaftsachsenmodells, dessen Zielsetzung neben dem Schutz der Pflanzen und Tierwelt insbesondere auch die Verringerung der Luftbelastung im innerstädtischen Bereich durch definierte Frischluftkorridore ist, konterkariert diese Bebauung eine vorausschauende und wirkungsvolle Klimapolitik.

Der im Mai 2018 formulierten „Politischen Selbstverpflichtung Hummelsbüttel“ (Drs. 21/13044) ist zu entnehmen, dass die Behörde für Umwelt und Energie (BUE) derzeit die Grundlagen für die Beauftragung eines Fachgutachtens mit dem Ziel der Identifikation von möglichen Wohnungsbaupotentialen am Rande der Hummelsbütteler Feldmark und in der näheren Umgebung unter der ausdrücklichen Prämisse des Erhalts der Hummelsbütteler Feldmark ermittelt.

Diese scheinbar widersprüchliche Formulierung wirkt irritierend und unterstützt Spekulationen hinsichtlich einer weiteren Bebauung der Hummelsbüttler Feldmark.

Am 1. September 2018 hat Bürgermeister Peter Tschentscher im Rahmen eines „politischen Brunches“ am Gymnasium Hummelsbüttel öffentlich versprochen, dass die Hummelsbüttler Feldmark nicht weiter bebaut werde. Eine daraufhin gestellte Anfrage des Bürgerschaftsabgeordneten Dennis Thering (Drs. 21/14375), ob diese Äußerung so zu interpretieren sei, dass die Planungen für eine weitere Bebauung eingestellt seien, wurde dahingehend beantwortet, dass

der Senat aktuell keine weitere Bebauung innerhalb der Hummelsbüttler Feldmark plane. Auch diese Formulierung spricht nicht für einen dauerhaften Verzicht auf eine weitere Bebauung.

Um sicherzustellen, dass das öffentliche Versprechen des Bürgermeisters durch Fakten unterlegt und zeitnah und nachhaltig umgesetzt wird, fordert die CDU-Fraktion mit diesem Antrag die zuständige Fachbehörde auf, sich eindeutig und verbindlich gegen eine weitere Bebauung der Hummelsbüttler Feldmark zu bekennen und alle weiteren Bauplanungsaktivitäten einzustellen.

Die Bezirksversammlung möge beschließen:

Petition/Beschluss:

Die zuständige Behörde wird gebeten,

1. keine Fachgutachten zur Hummelsbüttler Feldmark in Auftrag zu geben, die als Grundlage zum Zwecke der weiteren Bebauung des Gebietes dienen;
2. sich offiziell zu einem Bauungsstopp der Hummelsbüttler Feldmark zu bekennen;
3. eine rechtsbindende Grundlage zu schaffen, die sicherstellt, dass die Hummelsbüttler Feldmark auch zukünftig nicht weiter bebaut wird;
4. der Bezirksversammlung bis zum Jahresultimo 2018 Bericht zu erstatten.

Anlage/n:

keine Anlage/n



Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Wandsbek
 Bezirksversammlung

Eingabe	Drucksachen–Nr.: 20-6607 Datum: 02.11.2018 Status: öffentlich
----------------	----------------------------------------------------------------------------

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	05.11.2018
Öffentlich	Planungsausschuss	13.11.2018

Antrag auf Erlass zur Einleitung eines Ordnungsverfahrens einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung für den alten Ortskern von Sasel
Eingabe

Sachverhalt:

Die beigelegte Eingabe liegt der Geschäftsstelle vor.

Anlage/n:

Eingabe



Initiative "Für ein lebenswertes Sasel" (Ini Fels)

Eingabe

Antrag auf Erlass zur Einleitung eines Verordnungsverfahrens einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung für den alten Ortskern von Sasel

Die erste urkundliche Erwähnung von Sasel ist von 1296 und deutet auf eine alte Sachsenansiedlung hin.

Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich die Ansiedlung zu einem kleinen Dorf mit bäuerlichen Besitzungen, die um einen größeren Dorfplatz, dem sog. Anger, gruppiert waren.

Bis 1919 gab es ein Sasel ein rein dörfliches Leben..

In den nachfolgenden Jahrzehnten entwickelte sich Sasel durch den rasanten Zuzug von Siedlern und Geschäftsleuten zu einer stattlichen Siedlung. Der Dorfanger wurde Ende der 20er Jahre zu einem großzügigen Marktplatz umgestaltet, der bis heute seine ursprüngliche Form behalten hat. Die weitere Bebauung in den 20-30er Jahren im einheitlichen Klinkerstil führte dazu, dass Sasels Ortsmitte sich zu einem ansprechenden Geschäftszentrum entwickelte.

Bis heute ist das Ensemble des Marktplatzes mit den noch verbliebenen umrahmenden alten Backsteinbauten von hohem architektonischen Reiz und prägt nach wie vor den beliebten Ortskern.

Hinzu kommen prägnante Gebäude wie die Post und das ehemalige Schulhaus (heute "Roter Hahn") , die bereits vom Denkmalschutzamt als Kulturdenkmale unter Schutz gestellt wurden, aber auch das mitten auf dem Platz stehende Gebäude des ehemaligen Gemeindehauses (im Volksmund Rathaus) von 1927, heute Restaurant Forum Sasel.

Nirgends ist die Wandlung Sasels vom beschaulichen Bauerndorf zu einem dicht bevölkerten Vorort von Hamburg stärker spürbar als am Saseler Marktplatz mit den nach einheitlichem Plan gebauten und im Süden und Osten noch erhaltenen Gebäuden.

Mit seinen umrahmenden Backsteinbauten ist der Saseler Markt wahrscheinlich einer der letzten gewachsenen Märkte in Hamburg.

Diese historisch bedeutsame Einheit gilt es städtebaulich zu erhalten, um die Geschichte des Stadtteils Sasel und seines Ortsmittelpunktes zu erinnern, zu bewahren und als Identifikationspunkt und Einkaufszentrum für die Saseler weiterhin attraktiv zu erhalten.

Aktuell werden in Hamburg zahlreiche Plätze wieder aufgewertet. Auch der Saseler Markt wird eine Umgestaltung erfahren. In diesem Zusammenhang halten wir es für geboten,

die historischen den Markt umrahmenden Häuser der 20- und 30er Jahre zu schützen. Wir regen deshalb an, eine städtebauliche Erhaltungsverordnung einzuleiten. Detailfragen sind noch festzulegen.

Vor diesem Hintergrund möge die Bezirksversammlung beschließen:

Die Verwaltung wird gebeten, ein Verordnungsverfahren für den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung für die historischen Gebäude rund um den Saseler Markt - mit Ausnahme der bereits denkmalgeschützten Gebäude - einzuleiten.

Initiative "Für ein lebenswertes Sasel" (Ini FeLS)

Hamburg, 31.10.2018

Anhang Eingabe IniFeIS Erhaltungsverordnung Saseler Markt 2018
Gebäude unter Denkmalschutz





Anhang Eingabe IniFeiS Erhaltungsverordnung Saseler Markt 2018
Gebäude, für die Erhaltungsschutz beantragt wird

