



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

| | |
|-------------------------|--|
| Beschlussvorlage | Drucksachen–Nr.: 20-2624 Datum: 05.04.2016 Status: öffentlich |
|-------------------------|--|

| Beratungsfolge | | |
|-----------------------|-------------------|--------------|
| | Gremium | Datum |
| Öffentlich | Planungsausschuss | 12.04.2016 |

Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 - Viktoriapark, Stapelfelder Straße
- Zustimmung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- Zustimmung zur Durchführung einer öffentlichen Plandiskussion am 13.06.2016

Sachverhalt:

A. Anlass der Planung

Für den Grenzbereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek und der Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden. Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebotes sowie zur Überprüfung landschaftsplanerischer Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten wurde 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. Der Abschlussbericht der Gutachter wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 09.02.2016 zur Kenntnis gegeben (vgl. Drs. 20-2306).

Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sehen die Gutachter im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebietes von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld. Es ist beabsichtigt, in den beteiligten Gebietskörperschaften entsprechende Beschlüsse bzw. Vereinbarungen zu treffen, um für das interkommunale Gewerbegebiet möglichst zeitgleich die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Auf Wandsbeker Gebiet ist hierfür die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 131 vorgesehen. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren ist im Arbeitsprogramm Bebauungsplanung 2016 zur Einleitung (B.1-Liste) bereits vorgesehen.

B. Gewerbeflächen- und Erschließungskonzept

Auf Wandsbeker Gebiet sollen die neuen Gewerbeflächen mit dem Arbeitstitel „Victoriapark“ südlich und östlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Merkurpark“ realisiert werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Grundeigentümers und Projektentwicklers. Auf Stapelfelder Gemeindegebiet ist eine Fortsetzung der östlich des Merkurparks vorgesehenen und bis zur Landesgrenze reichenden Gewerbefläche beabsichtigt.

Der Landschaftsverbund aus der südlich gelegenen Kulturlandschaft und dem Höltigbaum soll über die sich östlich des Gewerbegebietes verbliebenden Freiraum gesichert werden. Die im Bebauungsplan Rahlstedt 105 im Zusammenhang mit der Entwicklung des Merkurparks festgesetzten Ausgleichsflächen müssen hierfür verlagert werden. Durch die gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen entstehen weitere Ausgleichsflächenbedarfe. Die Gutachter schlagen außerdem südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebietes länderübergreifend einen umfassenden Landschaftsaufbau als „Große Heide“ vor.

Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage von Stapelfeld soll die Stapelfelder Straße als Erschließungsstraße für die neuen Gewerbeflächen genutzt und über eine neue Erschließungsstraße nach Norden an die leistungsstarke Sieker Landstraße/Alte Landstraße geführt werden. Diese Straßenverbindung östlich des Merkurparks dient auch der Erschließung der Flächen auf Stapelfelder Gebiet.

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

Der Projektentwickler des interkommunalen Gewerbegebiets sowie dessen Planer werden das Projekt gemeinsam in der Sitzung erläutern. Weitergehende Prüfungen und Weiterentwicklungen des Konzeptes können sich im Rahmen des Verfahrens noch ergeben.

C. Plangebiet, Geltendes Planrecht, Planbedarf

Das Plangebiet des vorgesehenen Bebauungsplans soll die gemäß Gutachtenbericht für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen zwischen dem Merkurpark und der Landesgrenze sowie zwischen der Stapelfelder Straße und der Wegeparzelle Bachstücken umfassen. Ggf. sind westlich davon gelegene Flächen zur Sicherung einer grünen Fuge ebenfalls in das Plangebiet einzubeziehen.

Das vorgesehene Plangebiet ist im geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 105 von 1995 mit Flächen für die Landwirtschaft oder als Ausgleichsflächen mit den Entwicklungszielen Extensiv-Grünland, Knickerhaltung oder Entwicklungsfläche festgesetzt. Die Stapelfelder Straße und der Weg Bachstücken sind bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Baustufenplan Rahlstedt von 1955 setzt die Flächen östlich davon als „Außengebiet“ fest, diese sind derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, um an diesen Standort eine gewerbliche Entwicklung über das bestehende Gewerbegebiet Merkurpark hinaus planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt das Plangebiet als Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar; es ist außerdem Teil der Ausläufer von

Landschaftsachsen. Daraus ergeben sich bei einer Aufstellung des Bebauungsplans auch auf Ebene von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Änderungsbedarfe. Außerdem gilt für das Plangebiet die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19.12.1950, die ebenfalls anzupassen ist.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag aufzustellen. Mögliche Regelungsinhalte eines Vertrages mit dem Grundeigentümer könnten neben einer Kostenübernahme für Planung und Erschließung und der Umsetzung des naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleiches auch Themen der Gestaltung, des Energiestandards sowie der Vermarktung an und Nutzung durch bestimmte Gewerbebetriebe bzw. Betriebstypen sein.

Es wird vorgeschlagen, ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Rahlstedt 131 einzuleiten und eine öffentliche Plandiskussion nach dem BauGB am 13.06.2016 durchzuführen.

Petition/Beschluss:

Der Planungsausschuss wird gebeten,

- der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der vorgesehenen Bezeichnung Rahlstedt 131 und
- der Durchführung einer öffentlichen Plandiskussion am 13.06.2016

zuzustimmen.

Anlage/n:

- Lageplan M 1:7.500 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- Konzept Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek/Stormarn