



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WE Vorhabengebiet "Wohnen und Einzelhandel"
 - MI Mischgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GH 70 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
 - z.B. (a) Besondere Festsetzung s. § 2
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
 - St Stellplätze
 - TGa Tiefgaragen
 - Brücke
 - z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß über Geländeoberfläche
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Mit Gehrechten zu belastende Fläche
 - Grünfläche
 - Sonstige Abgrenzung

- Kennzeichnung**
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
 - Straßenhöhe bezogen auf NN

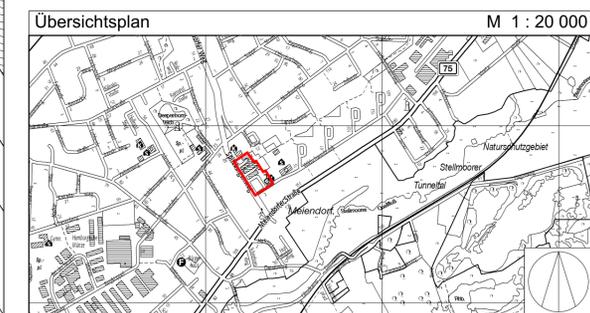
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.

Zu dem Bebauungsplan existieren ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag.

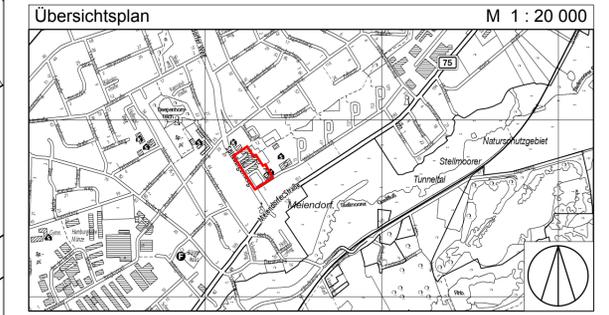




- LEGENDE**
- Baum, geplant
 - Baum, Bestand
 - Baum, Fällung
 - Hecke
 - Spielfläche
 - Gräser
 - Grand-Fläche
 - extensiv begrünte Dachflächen
 - intensiv begrünte Dachflächen
 - Fläche für Photosovoltaik
 - Gebäude Bestand
 - Unterflurmüllbehälter
 - Flurstücksgrenze Bestand
 - Grundstück
 - Grenze VEP
 - Fahrbahn
 - Überfahrt öffentlich | privat
 - Überliegerplatz
 - Sicherheitsstreifen
 - Parkstände
 - Wartefläche
 - Gehweg öffentlich | privat
 - Nebenfläche gepflastert
 - Feuerwehraufstellfläche
 - Sichtdreieck
 - Zugänge Wohnen
 - Zugänge Gewerbe
 - Zufahrt TG und Parkhaus
 - Fahrradbügel
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

GRZ 1,0

<p>Wohneinheiten in den Obergeschossen</p> <p>Haus 1 21 WE Haus 2 39 WE (gefördert) Haus 3 30 WE Haus 4 7 WE Haus 5 33 WE Summe 130 WE</p>	<p>Einzelhandelsflächen im EG+ZG Verkaufs- und Nebenflächen Brutto ca. 5.400m²</p>
<p>Stellplätze Tiefgarage Tiefgarage Wohnen 82 Stpl Stellplätze Hochgarage (EG und ZG) Parkgarage Gewerbe 130 Stpl öffentl. Parkstände im Straßenraum 14 Stpl</p>	<p>Verkaufsflächen WE1 1 Gewerbeeinheit im EG mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400m²</p> <p>Verkaufsflächen WE2 1 Gewerbeeinheit im EG mit einer Verkaufsfläche von ca. 500m²</p> <p>Verkaufsflächen WE3 5 Gewerbeeinheiten im EG mit Verkaufsflächen von ca. 40m² bis 80m²</p> <p>Verkaufsflächen WE5 1 Gewerbeeinheit im EG und ZG mit einer Verkaufsfläche von ca. 200m²</p>
<p>versiegelte Flächen Gesamtfläche Vorhabengebiet ca. 11.500m² versiegelte Fläche ca. 11.200m² extensive Dachbegrünung ca. 4.000m² intensive Dachbegrünung ca. 1.900m²</p>	<p>Dachflächen für Photovoltaik ca. 1.500m²</p>
	<p>Büro / Praxisflächen im ZG Brutto ca. 920m²</p> <p>Nutzflächen WE3 4 Gewerbeeinheiten im ZG mit einer Nutzfläche von ca. 150m² bis 200m²</p>



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526



Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130

Vom 26. September 2018

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 130 für das Gebiet zwischen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 511) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Spitzbergenweg – Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 4306, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5930, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2633 der Gemarkung Meiendorf – Wildschwanbrook.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungs-

anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Teilgebieten „WE 1“ und „WE 2“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Sockel Einzelhandelsbetriebe und zugehörige Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In dem Teilgebiet „WE 1“ ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit höchstens 2400 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei zulässig. In dem Teilgebiet „WE 2“ ist ein Drogeriemarkt mit höchstens 500 m² Verkaufsfläche zulässig. In den Teilgebieten „WE 1“ und „WE 2“ sind in den Geschossen über dem Sockel Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.
2. In den Teilgebieten des Vorhabengebiets „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- a) Nahrungs- und Genussmittel,
 - b) Getränke,
 - c) Drogeriewaren,
 - d) Kosmetik, Parfümerie,
 - e) pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - f) Schnittblumen,
 - g) Zeitungen, Zeitschriften.
3. In den Teilgebieten der Vorhabengebiete „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:
 - a) medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
 - b) zoologischer Bedarf,
 - c) Bücher,
 - d) Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
 - e) Spielwaren,
 - f) Künstler- und Bastelbedarf,
 - g) Bekleidung aller Art,
 - h) Schuhe, Lederwaren,
 - i) Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
 - j) Optik- und Fotoartikel,
 - k) Uhren und Schmuck,
 - l) Musikinstrumente und Musikalien,
 - m) Babyausstattung,
 - n) Hobby- und Freizeitbedarf,
 - o) Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),
 - p) Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,
 - q) Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software,
 - r) Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,
 - s) Leuchten und Lampen,
 - t) Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
 - u) Haushaltswaren, Hausrat,
 - v) Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
 - w) Glas, Porzellan, Keramik,
 - x) Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
 - y) Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen),
 - z) Fahrräder inklusive Zubehör.
 4. In dem Teilgebiet „WE 3“ sind im Erdgeschoss des Sockels Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Im ersten Obergeschoss des Sockels sind nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Räume für freie Berufe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den Geschossen über dem Sockel sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.
 5. In den Teilgebieten „WE 4“ und „WE 5“ sind im Erdgeschoss des Sockels und im ersten Obergeschoss des Sockels Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie den Wohnungen dienende Nebenräume zulässig. In den Geschossen über dem Sockel sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig. In dem Teilgebiet „WE 5“ sind im Erdgeschoss des Sockels und im ersten Obergeschoss des Sockels darüber hinaus auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
 6. In dem Teilgebiet „MI 1“ sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Die Aufnahme einer Einzelhandelsnutzung im Teilgebiet „MI 1“ ist erst zulässig, wenn die im Teilgebiet „MI 2“ bestehende Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben ist. In dem Teilgebiet „MI 2“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen der im Teilgebiet „MI 2“ bestehenden Einzelhandelsnutzung können ausnahmsweise zugelassen werden.
 7. Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
 8. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
 9. In den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
 10. Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden unzulässig.
 11. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
 12. In der mit „(k)“ bezeichneten Fläche der Fläche für den Gemeinbedarf ist nur ein Kirchturm zulässig.
 13. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik bis zu 2,5 m zugelassen werden.
 14. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig.
 15. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Tiefgaragen ausschließlich auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 16. Im Mischgebiet können Tiefgaragen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 17. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
 18. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und im Mischgebiet ist für alle Außenwände bis zur Höhe von 6,5 m über Gelände Ziegelmauerwerk zu verwenden.

19. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
20. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und im Mischgebiet ist an den durch Baulinien festgesetzten Fassaden entlang des Spitzbergenwegs und entlang der mit „(a)“ bezeichneten Fassade am Wildschwanbrook durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
21. In den mit „(y)“ bezeichneten Bereichen sind auf den gesamten obersten Dachflächen Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.
22. Im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
23. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Dachflächen mit Ausnahme der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht zur Belichtung, für Terrassen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sind die Dachflächen der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Zuwegungen, Fahrradstellplätze oder technische Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. In mit Bäumen bepflanzten Bereichen muss die Substratstärke mindestens 80 cm betragen.
24. In den mit „(x)“ bezeichneten Bereichen sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden bis zu einer Höhe von 6,5 m über Gelände mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
25. Für An- und Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
26. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 26. September 2018.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zudem werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst.

1. Ziel des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 130 hat die Zielsetzung, nordöstlich der Straße Spitzbergenweg und nordwestlich der Straße Wildschwanbrook die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuorganisation des bestehenden Nahversorgungszentrums zu schaffen. Das bestehende, überwiegend eingeschossige Nahversorgungszentrum entspricht in seinem baulichen Zustand, seiner städtebaulichen Struktur sowie hinsichtlich der Größe der Ladeneinheiten nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen und weist zahlreiche Leerstände auf. Im Rahmen eines Neubau-Vorhabens, das neben den derzeit bebauten Grundstücken auch die an der Ecke Spitzbergenweg/ Wildschwanbrook gelegene Parkplatz- und Grünfläche sowie bestehende Straßenflächen umfasst, soll durch einen Vorhabenträger ein attraktives Nahversorgungszentrum mit darüber liegenden Wohnungen errichtet werden. Der im Nahversorgungszentrum aktuell vorhandene Lebensmittelmarkt soll auf eine Verkaufsfläche von bis zu 2.400 m² vergrößert werden, um damit als Vollversorger eine Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum zu erfüllen. Benachbarte Grundstücke eines Lebensmittel-Discounters mit ergänzenden kleineren Ladenlokalen am Spitzbergenweg sowie das Grundstück der Rogate-Kirche am Wildschwanbrook sind in das Plangebiet einbezogen, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mit dem Vorhaben städtebaulich abgestimmte Weiterentwicklung der Bebauung und die Errichtung von Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Oberhalb der Einzelhandels- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ist die Errichtung von zusätzlich ca. 130 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hiervon sollen mindestens 30% öffentlich gefördert realisiert werden. Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung und der im Umfeld vorhandenen sozialen Infrastruktur als Wohnstandort gut geeignet. Damit wird mit dem Vorhaben auch ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Wandsbek geleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 130 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Mit der Festsetzung verschiedener Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird gesichert, dass für keines der nachfolgend beschriebenen Schutzgüter erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Schutzgut Luft

Das im Bestand bereits großflächig versiegelte Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebiets und weist die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse (Stadtklima) auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verursacht keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation. Eine teilweise Überbauung der bestehenden Rasenfläche nördlich der Straße Wildschwanbrook ist aufgrund der Flächenrelation von untergeordneter Bedeutung. Außerdem ist sie im bisher geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Der Verlust von Gehölzen wird durch die Neupflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Fußgängerbereiche und auf den begehbaren Dachflächen sowie durch teilweise Fassadenbegrünung weitgehend ersetzt und Verschattungs- und Filterfunktionen weitgehend wiederhergestellt. Ebenso leisten die extensiv begrünten Dachflächen einen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene. Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird langfristig nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima

In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ werden für das Plangebiet der Siedlungsraum und die Rasenfläche erfasst. Der Siedlungsraum ist in die Kategorie Belastungsbereich „mäßig bis hohe bioklimatische Belastung“ eingestuft. Die kleine Rasenfläche ist als „Ausgleichsraum mit mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung“ erfasst. Mit der Zunahme versiegelter, abstrahlungsintensiver Baumasse geht zeitgleich die Entwicklung vegetationsgeprägter Freiflächen auf den Dächern einher. Durch die Neupflanzung von Bäumen bzw. der vorgesehenen Fassadenbegrünung sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Insbesondere die großflächige intensive und extensive Begrünung von Dachflächen trägt zu einer Kleinklimastabilisierung bei. Aufheizungseffekte der heute nicht begrüneten Dachflächen werden zukünftig dadurch reduziert. Das Lokalklima im Umfeld des Plangebiets wird sich durch den Bebauungsplan nicht erheblich verändern.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan lässt gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung keine darüber hinaus gehende Versiegelung zu. Bezogen auf den derzeit vorhandenen Bestand wird sich der Oberflächenabfluss jedoch erhöhen. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der baulichen Dichte nicht möglich. Die begrüneten Dachflächen tragen durch die Speicherfähigkeit des Vegetationssubstrats zu einer Abflussverzögerung und einer Vorreinigung des Oberflächenwassers zur Entlastung der Vorfluter bei.

Schutzgut Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 70 – 80% der Gesamtfläche des Plangebiets. Nach geltendem Planrecht (Bebauungsplan Rahlstedt 9) ist eine weitergehende Bebauung der Flächen bereits zulässig.

Im Bestand sind offene Rohbodenstrukturen auf der Grün- und Freifläche entlang der Straße Wildschwanbrook sowie im Bereich der Außenanlagen des Grundstücks der Rogate-Kirche vorhanden. Im Bereich der versiegelten Flächen ist der Unterbau durch Auffüllungsmaterialien verändert. Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazitäten gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind in dem Maße der großflächigen Versiegelung sowie der baulichen und nutzungsgeprägten Bebauung weitgehend gestört. Aufgrund der massiven anthropogenen Überformung und Nutzung sind die Böden als naturfern anzusprechen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird der Grad der Bodenversiegelungen nicht wesentlich erhöht. Nach Herrichtung der Intensiv- und Extensivdachbegrünungen und entsprechenden Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Bodensubstrat werden die Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen werden in der östlichen Randzone des Mischgebiets offene Bodenstrukturen erhalten. Die Festsetzung der Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf berücksichtigt den zu erhaltenden Baumbestand, in dessen Umfeld ebenso offene Bodenstrukturen erhalten werden.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Nahversorgungszentrum mit heterogenen Nutzungsstrukturen dar und ist entsprechend umfangreich baulich überformt. Bei der Umsetzung der Planung wird sich der Charakter des Gebiets insbesondere durch die höhergeschossige Bebauung und die nahezu geschlossene Bauweise entlang des Spitzbergenwegs wandeln. Die landschaftsarchitektonische Gestaltung des Straßenraums, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche und die begrüneten Dachflächen sind Elemente des neugestalteten Landschaftsbilds. Die das Landschaftsbild belebende Wirkung des Baumbestands auf dem Gelände der Rogate-Kirche wird durch die neue Bebauung zum Spitzbergenweg unterbunden. Im Osten des Plangebiets sind, flankierend zur öffentlich angrenzenden Grünverbindung, zahlreiche besonders wertvolle Bäume, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Neue Baumpflanzungen erfolgen im Bereich des öffentlich zugänglichen Quartier-Platzes und entlang Wildschwanbrook.

Die differenziert festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ergeben eine Abstufung der Gebäudehöhe am Spitzbergenweg. Die höhergeschossige Wohnbebauung tritt gegenüber der Straßenverkehrsfläche zurück, so dass die Wirkung der Bebauung im Straßenraum gemildert wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzfachlichen Belange

Mit dem Verlust von Teilen des Gehölzbestands gehen Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vögel verloren. Diese können kurzfristig nicht ersetzt werden. Die betroffenen Tierpopulationen müssen auf die verbleibenden Gehölzstrukturen ausweichen.

Teilweise ist im Zuge der baulichen Entwicklungsmaßnahmen erhaltenswürdiger Baumbestand im Plangebiet im Verlauf der östlichen Baugrenzen des Ladenzentrums und des Mischgebiets aber auch außerhalb angrenzend in der Grünanlage betroffen. Zum Schutz des alten Baumbestands auf dem Grundstück der Rogate-Kirche und im östlich angrenzenden Grünzug außerhalb des Bebauungsplans werden die Baugrenzen im Kronentraufenbereich dieser Bäume soweit zurückgenommen, dass durch mögliche Kronenrückschnitte ein Erhalt gewährleistet werden kann.

Beim Bau der Tiefgarage dürfen Abgrabungen im Traufenrandbereich betroffener Bäume nicht zu Wurzelschädigungen führen. Gegebenenfalls sind bauliche bzw. baumpflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Minderungen von Eingriffen durchzuführen.

Die strukturalten Gehölzbestände, die im Zuge der baulichen Entwicklung beseitigt werden, können in ihrer Lebensraumfunktion durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Als artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahme sind die Installation von künstlichen Fledermausquartieren und die Bereitstellung künstlicher Nistgelegenheiten für Vögel aus der Gruppe der Nischen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen. So sind insgesamt 12 Fledermaushöhlen und 18 Nisthöhlen an Gebäuden oder am Baumbestand zu installieren. Die Begrünung der Dachflächen schafft geeignete Ersatzlebensraumstrukturen für Stadtvögel wie Hausrotschwanz und Haussperling.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen im Plangebiet keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahversorgungszentrum. Zwei Fußwegverbindungen führen durch das Plangebiet in einen östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Park mit prägendem Baumbestand. Innerhalb des Grünzugs befindet sich unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet ein öffentlicher Spielplatz, der sich auch an ältere Kinder wendet.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf dem Spitzbergenweg vorbelastet. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden im angrenzenden Nahbereich des Spitzbergenwegs sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der gegenüberliegenden reinen Wohnbebauung überschritten. Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) werden aber deutlich unterschritten. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

Die Bedeutung des Plangebiets als Nahversorgungszentrum wird durch die Planungen gestärkt. Darüber hinaus wird das Gebiet des Nahversorgungszentrums zukünftig auch als Wohnstandort genutzt. Mit den Planungen nimmt die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets vor negativen Umweltauswirkungen zu, da neben Einzelhandels- und Gewerbenutzungen auch die Wohnnutzung zu berücksichtigen ist.

Mit den neuen Nutzungen sind eine Zunahme der Verkehrsbelastung und ein möglicher Anstieg der Lärmimmissionen im Plangebiet und dessen Umgebung verbunden. Hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen kommen durch die geplanten Erweiterungen potenzielle Lärmquellen durch die Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus und zusätzliche Anlieferbereiche hinzu. Auch die Tiefgaragenaus- und -zufahrt der Wohnnutzung ist eine neue potenzielle Lärmquelle. Um negative Auswirkungen der Parkhauszu- und -ausfahrt für die angrenzenden Wohnnutzungen zu minimieren, werden diese getrennt eingerichtet. Die Vorhabenplanung sieht die Zufahrt am Spitzbergenweg und die Ausfahrt an der Stichstraße des Wildschwanbrooks vor. Entlang des Spitzbergenwegs werden für den Nachtzeitraum für die Neubebauung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Diese gewährleisten, dass bei teilgeöffnetem Fenster zur Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarkts wird im Rahmen der Vorhabenplanung eingehaust realisiert und mit einem Tor versehen, so dass sichergestellt wird, dass beim Entladeprozess keine störenden Lärmemissionen auftreten.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Zentrale Themen der Behördenbeteiligung waren die Erschließung (Erweiterung der Fahrbahnbreite der Stichstraße sowie der Gehwegflächen und die Radverkehrsführung im Bereich der Straße Spitzbergenweg), die öffentliche Durchwegbarkeit der Platzfläche, der großflächige Einzelhandel (Festsetzung eines sachgerechten Baugebiets nach BauNVO), die Oberflächenentwässerung (Reduzierung der Einleitmenge in das öffentliche Sie), die überbaubare Grundstücksfläche (die Lage

der Baugrenze im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche), der Standort der Unterflurmüllsysteme, der ruhende Verkehr, die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, die Anlieferung der Einzelhandelsnutzung sowie die Forderung zum Ausgleich der überplanten Gewerbeflächen an anderer Stelle.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 22.11.2017 bis 22.12.2017 gingen Stellungnahmen ein, die sich im Wesentlichen auf die Verlegung der vorgesehenen Baugrenzen der Kirche, die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl für das Grundstück der Kirche, die Dimension des Vorhabens, den steigenden Bedarf an Parkplätzen und Besucherparkständen, die Verträglichkeit des Einzelhandels sowie der Leistungsfähigkeit der Stichstraße Wildschwanbrook beziehen. Der Forderung nach der Verlegung der Baugrenzen der Kirche konnte aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden. Der geringfügigen Rücknahme der zulässigen Grundfläche steht die Möglichkeit einer höhergeschossigen Bebauung als im Bestand gegenüber. Der Forderung nach einer Reduzierung der Baumassen kann im Hinblick auf das Ziel der Planung – die Erneuerung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – nicht nachvollzogen werden. Der Bedarf an zusätzlichen Parkständen kann insofern relativiert werden, da durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungszentrum der Verzicht auf ein Auto wesentlich erleichtert wird. Zudem befindet sich am Wildschwanbrook eine Bushaltestelle, sodass nicht alle Haushalte auf ein Auto angewiesen sind. Für Besucher des Gebiets sind im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkstände vorgesehen, für die Einzelhandelsflächen werden gesondert ausreichend Stellplätze hergestellt, die auch für die Besucher der umliegenden Nutzungen zugänglich sind. Der Kritik zur Nicht-Verträglichkeit des Einzelhandels kann mit Blick auf das Ergebnis des vorliegenden Einzelhandelsgutachten nicht entsprochen werden, welches das Vorhaben als mit dem „Hamburger Leitfaden für den Einzelhandel“ vereinbar bewertet. Demnach ist das Vorhaben geeignet, das bestehende Nahversorgungszentrum angemessen zu stärken. Auch die Leistungsfähigkeit der Stichstraße Wildschwanbrook wird im verkehrstechnischen Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf als sehr leistungsfähig bewertet (Qualitätsstufe A). Dies bedeutet, dass die Wartezeiten für Verkehrsteilnehmer sehr gering sind.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Bei Nicht-Realisierung der beabsichtigten Planungen würde das Planrecht weiterhin gelten, welches eine Bebauung mit gewerblichen Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen sowie die Anlage von Stellplatz- und Parkplatzanlagen zulässt. Es könnte keine Wohnnutzung realisiert werden, so dass ein Nebeneinander von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen bliebe, welches eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege begünstigen kann. Ein Ausbau der Einzelhandelsnutzungen in Bezug auf die Verkaufsfläche wäre nur eingeschränkt möglich, so dass keine wesentliche Verbesserung der Einzelhandels- und Angebotssituation zu erwarten wäre. Ein zeitgemäßer und attraktiver Umbau des Nahversorgungszentrums würde voraussichtlich ausbleiben und der sich abzeichnende Verfall und Leerstand von Läden würde sich fortsetzen. Funktionale Defizite des bestehenden Nahversorgungszentrums könnten nicht behoben werden. Ein Beitrag zur Minderung des angespannten Wohnraumbedarfs in Hamburg würde unterbleiben.

Planungsalternativen sind hinsichtlich der Erschließung, der Lage des öffentlich zugänglichen Platzes mit umgebenden Einzelhandelsnutzungen und der Lage und Erschließung des Parkhauses untersucht worden.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde eine mögliche Verlängerung der Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks zur nördlich gelegenen Stichstraße des Spitzbergenwegs geprüft. Diese hätte die Erschließung eines Parkhauses im Nordosten des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkanlage ermöglicht. Diese Verlängerung der Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks wurde verworfen, um einer Zerschneidung des Nahversorgungszentrums durch Straßenverkehr zu vermeiden. Die Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks soll daher zukünftig nur noch als Stichstraße mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke dienen.

Für das Parkhaus wurden neben der Lage in direkter Nachbarschaft zur Parkanlage auch Flächen im Nordosten des Plangebiets und im Südwesten geprüft. Für die Fläche im Südwesten sprach, dass sowohl der Spitzbergenweg als auch die Stickerschließung des Wildschwanbrooks als Erschließung genutzt werden können. Dadurch kann die Erschließung in Zu- und Ausfahrt an zwei verschiedenen Seiten des Parkhauses organisiert werden, so dass eine bessere verkehrliche Organisation und eine Minderung von möglichen Belästigungen der umgebenden Wohnnutzungen durch Schall- und Lichtemissionen erreicht werden. Zudem ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Südosten des Gebiets eine zusammenhängende Organisation des Einzelhandels im Nordwesten des Vorhabengebiets, auch in der Nachbarschaft zu dem bestehenden Lebensmittel-Discounter.

Für den öffentlich zugänglichen Platz wurde eine Realisierung im südlichen Bereich auf Höhe der heutigen Nebenfahrbahn des Wildschwanbrooks und nördlich im Bereich der derzeit bestehenden

Ladenzeile untersucht. Die nördliche Variante zeichnet sich dadurch aus, dass damit gewohnte Wegebeziehungen beim Einkauf aufgenommen und eine räumliche Nähe der Einzelhandelsangebote mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter geschaffen werden. Für die Platzgestaltung wurde dabei eine Längsform gewählt, die auch als verbindendes Element zwischen Spitzbergenweg und Parkanlage dient.

Die Ausrichtung und Anordnung der Wohngebäude wurde in verschiedenen Varianten geprüft. Für den endgültigen Entwurf spricht, dass eine Höhenstaffelung der Gebäude am Spitzbergenweg vorgenommen wird. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung vom Spitzbergenweg zur östlich gelegenen Parkanlage treppenartig aufgebaut und schafft es so, zwischen der Einfamilienhausbebauung am Spitzbergenweg und der Großwohnsiedlung am Finnlandring städtebaulich zu vermitteln.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Rogate-Kirche und im Bereich des heute ansässigen Discounters wurden so gewählt, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Timo Weedermann-Korte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Bezirksamt Wandsbek