



Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

170. Flächennutzungsplanänderung (F09/16)

M 1 : 20 000

Gewerbe an der Stapelfelder Straße
in Rahlstedt

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



170. Änderung
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg
– Gewerbe an der Stapelfelder Straße in Rahlstedt –

Vom 26. Februar 2020

(HmbGVBl. S. 163)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(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 Baugesetzbuchs 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.

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 werden 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. 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 170. 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. Juni 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 25. 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. Im Norden an den östlichen Teil des Plangebietes angrenzend ist die Sieker Landstraße als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Gemäß dem Beiblatt zum Flächennutzungsplan „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“ verläuft im Osten des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung eine Richtfunktrasse, sowie westlich des Plangebiets ebenfalls in Nord-Süd-Richtung eine 380 kV-Freileitung.

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 Norden – getrennt durch die Stapelfelder Straße mit einem parallel verlaufenden Grünzug – 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 Gewerbebiets 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 bestehen und soll künftig nach Süden entlang des Viktoriaparks weiter in die freie Landschaft geführt werden. Der westlich des Viktoria-Parks, östlich der Siedlung Großlohe verlaufende Biotopverbund ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

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 werden die Flächen südlich und östlich des bestehenden Gewerbebiets Merkurpark als

geeignet eingestuft. Gründe waren u. a. die gute Anbindung an die Stapelfelder Straße und die Autobahn (A1), aber auch die bestehenden Möglichkeiten zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Im Rahmen der Untersuchung wurden auf hamburgischem Gebiet unterschiedliche Ausdehnungen der möglichen Gewerbegebiete geprüft. Alternative Standorte innerhalb des Betrachtungsraumes kamen für eine gewerbliche Entwicklung aus landschaftsplanerischen, städtebaulichen wie auch verkehrlichen Gründen nicht in Frage.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt der Planänderung

Die bisherige Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gewerbliche 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 zum 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 grundwasser-

beeinflusste Bereiche sind mit Ausnahme von drei Kleingewässern (zwei naturferne Beregnungsbecken der Gärtnerei und ein Waldtümpel mit Biotopfunktion) nicht vorhanden.

Südlich der Stapelfelder Straße neben der Gärtnerei und südlich der Gärtnerei befinden sich laut Biotopkataster Hamburg nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope. 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 (außerhalb des Plangebiets) 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 auf Grund 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 bisherigen Kulturlandschaft in ein baulich geprägtes Stadtbild mit Gewerbebauten umgewandelt wird.

Die teilweise Entfernung der Gehölzbestände und die folgende Versiegelung des Bodens kann zu kleinklimatischen Veränderungen führen, Auswirkungen auf das übergeordnete Klima 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.

Folgende Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignet, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu vermeiden bzw. zu verringern:

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.

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 werden verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, mit dem Ziel, die Einleitung in Siele möglichst zu vermeiden und das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen festgesetzt.

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 wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festgesetzt, welche Gebäudeanordnungen, baulichen Dichten und Geschossigkeiten geeignet sind, die Schutzgüter möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Im Bezirk Wandsbek und im Kreis Stormarn besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen, die vor allem in Hamburg 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 auf Grund der vorhandenen guten Erschließung und der Lage an der Landesgrenze besonders gut geeignet. Es bietet sich hier die Möglichkeit ein neues Gewerbegebiet an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring anzuschließen.

Andere Planungsmöglichkeiten wurden daher für diesen Bereich nicht weiter verfolgt.

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-, Bundes-Immissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundes-Bodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls 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“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ in „Grünflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Errichtung eines Gewerbegebietes ermöglicht. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden vor dem Hintergrund des erheblichen Bedarfes an Gewerbeflächen im Grenzbereich der Stadt Hamburg und des Landkreises Stormarn sowie der Lagegunst und der verwandten angrenzenden Flächennutzungen insgesamt als hinnehmbar eingestuft.