

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan

Rahlstedt 131 (Stapelfelder Straße)

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)
vertreten durch das
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

nachstehend „Bezirksamt“ genannt

und der VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn [REDACTED]
Merkurring 100, 22143 Hamburg

nachstehend „Planungsbegünstigte“ genannt

Vorbemerkung

Dieser Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der Flurstücke 116, 118, 119, 120, 125, 126, 127, 129, 132, 133, 134, 149, 1138, 1143, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1344, 2179, 2180, 2317 und 2320, Teilflächen der Flurstücke 1337 und 1535 sowie die Gewässerflurstücke 131 und 1395 des Stapelfelder Grabens der Gemarkung Neu-Rahlstedt. Für Erschließungsmaßnahmen werden Teilflächen der Sieker Landstraße, der Stapelfelder Straße, des Weges Bachstücken, des Kösterrodenweges und des Weges Großlohe mit einbezogen. Weiterhin werden weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes in diesem Vertrag hinzugenommen. Die genannten Flächen werden im Folgenden insgesamt „Vertragsgebiet“ genannt.

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, auf den oben genannten Flurstücken des Vertragsgebietes insbesondere ein Gewerbegebiet mit den zugehörigen Erschließungsflächen zu entwickeln. Im weiteren sind die Entwicklung von privaten Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Bauvorhabens und der damit zusammenhängenden baulichen, erschließungstechnischen, naturschutzfachlichen und sonstigen Maßnahmen wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Das Bezirksamt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Planrecht durch einen Bebauungsplan mit der vorgesehenen Bezeichnung Rahlstedt 131 zu schaffen.

Die Planungsbegünstigte ist Eigentümerin der Flurstücke 116, 118, 119, 120, 125, 126, 127, 129, 132, 134, 149, 1138, 1143, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 2179, 2180, 2317 und 2320 der Gemarkung Neu-Rahlstedt, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek. Das Flurstück 1344 befindet sich derzeit in einer langfristigen Anpachtung durch die Planungsbegünstigte. Das Flurstück 1337 wird für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Maßnahmen der Planungsbegünstigten durch Dritte zur Verfügung gestellt.

Die Planungsbegünstigte ist weiterhin Eigentümerin der für externe Ausgleichsmaßnahmen dem Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 131 zugeordneten Flurstücke 68/1, 73/3 und 187/77 in der Flur 5; 7, 13, 87/6, 88/6 und 169 in der Flur 6 der Gemarkung Stapelfeld; sowie der Flurstück 13/3 und 16/2 in der Flur 5 der Gemarkung Schiphorst. Das Flurstück 77/1 der Flur 15 der Gemarkung Henstedt ist im Vermögen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und mit dem Gestattungsvertrag vom 20.07.2017 für den Ausgleich finanziell abgegolten. Dem Bezirksamt liegen hierzu die entsprechenden Nachweise vor.

Bei Abschluss dieses Vertrages gehen die Parteien davon aus, dass die Flurstücke 14, 43/1 und 44 der Flur 4 und eine Teilfläche der Flurstücks 68/1 der Flur 5 in der Gemarkung Stapelfeld sowie das Flurstück 133 der Gemarkung Neu-Rahlstedt, derzeit befindlich im Eigentum Dritter, vor der Feststellung des Bebauungsplans auf die Planungsbegünstigte übertragen werden. Hierzu sind alle Kaufverträge vorbereitet. Nach Vollzug der Übertragung gelten die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten nach diesem Vertrag auch für die übertragenen Teile dieser Flurstücke.

Mit diesem Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs soll die Umsetzung des Vorhabens im Vertragsgebiet gesichert werden.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist insbesondere die in den §§ 3 bis 8 und in den Anlagen gemäß § 2 näher beschriebene Errichtung eines Gewerbegebietes mit einem Flächenumfang von etwa 33 ha Bruttobauland einschließlich der erforderlichen Straßen-

erschließungen und Entsorgungsflächen, und die Sicherung und Herrichtung von Grün-, Freiflächen sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

- (2) Über die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließung sowie der erforderlichen Entwässerungsanlagen wird die Planungsbegünstigte zusätzlich zu diesem städtebaulichen Vertrag einen öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) schließen.
- (3) Das Vertragsgebiet soll nach den Regelungen des unter Absatz 2 und § 6 beschriebenen öffentlich-rechtlichen Vertrages im Wege seiner Umsetzung erschlossen werden.
- (4) Der Vertrag regelt in §§ 9, 5 Abs. 9 und Abs. 12 insbesondere die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigte für die Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes, die Planung, Umsetzung und Pflege der in § 2 Absatz 1 genannten und den Anlagen 8, 9, 10 und 11 näher beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs Rahlstedt 131 sowie auf den dem Bebauungsplan extern außerhalb des Geltungsbereichs zugeordneten Flächen und die Kostenübernahme aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 erforderlichen Gutachten.
- (5) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Rahlstedt 131 (in der Fassung der öffentlichen Auslegung, vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung. Bei wesentlichen Änderungen werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen abstimmen.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind:
 - der **Lageplan** mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vertragsgebiets, M 1:5.000 (Anlage 1),
 - der **Bebauungsplanentwurf** Rahlstedt 131 (Anlagenkonvolut 2), bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2.1) und Verordnungstext (Anlage 2.2) in der jeweils zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Fassung,
 - der **Funktionsplan** im Maßstab 1:2.000 (Anlage 3),
 - das **Gestaltungs- und Durchführungskonzept** (Anlage 4),
 - die Planunterlage **Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept** im Maßstab 1:2.000 (Anlage 5)
 - die Planunterlage der **Abwasserpumpstation** im Maßstab 1:250 (Anlage 6)
 - der **Konzeptplan** für die Ausgestaltung der privaten Grünflächen in der „Grünen Fuge“ im Maßstab 1:2.500 (Anlage 7)
 - **Grünordnerischer Fachbeitrag** zu den innerhalb des Bebauungsplangebietes naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Maßstab 1:2.000 (Anlage 8)

- Übersichtspläne zu den außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordneten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Maßstab 1:2.000 (Anlage 9)
 - Übersicht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 10)
 - Bewirtschaftungsauflagen für die zum Ausgleich extensiv zu nutzenden Wiesen und Weiden (Anlage 11)
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Planungsbegünstigte zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- Über die Festlegungen des Absatz 1 hinaus sind abschließende Regelungen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. § 5 Absatz 3 ist ergänzend zu beachten.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

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. Im Gegenzug existieren im Bezirk Wandsbek mittel- und langfristig nur noch geringe Gewerbeflächenpotentiale, die zumeist kleinteilig strukturiert sind. Zur Überprüfung und Ausgestaltung u.a. eines zusätzlichen Gewerbeflächenangebots für den Bereich zwischen dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt und den angrenzenden Gemeinden Stapelfeld und Barsbüttel im Kreis Stormarn wurde in 2015 ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Im Ergebnis wird eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebiets von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld gesehen.

Zur Umsetzung der Planung werden zwei aufeinander abgestimmte Bebauungspläne (Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16) aufgestellt. Ziel ist die Ausweisung von ca. 13 ha Gewerbefläche auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld (in unmittelbarer Grenznähe) und von ca. 28 ha auf Hamburger Seite bei gleichzeitiger Aufwertung der Qualitäten des umgebenden Landschaftsraums. Die Entwicklung der neuen Gewerbegebiete soll analog zum Gewerbebesatz im Merkurring vor allem auf die Ansiedlung von Produktions- und Handwerksunternehmen sowie ggf. wissensorientiertes Gewerbe ausgerichtet sein. Demzufolge wird die Zulässigkeit von Betrieben, die diesem Ziel entgegenstehen können, z.B. von Logistikbetrieben, Betrieben des Einzelhandels oder des Versandhandels im Gewerbegebiet ausgeschlossen oder stark planungsrechtlich eingeschränkt.

Das vorhandene Knicksystem soll die Grundstruktur des geplanten Gewerbegebiets prägen. 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 Betriebsansiedlungen genutzt werden. Die städtebauliche Qualität soll durch 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 der Gewerbebauten sollen begrünt und anteilig mit Solaranlagen belegt werden. Insbesondere die straßenseitigen Fassaden der Gewerbebauten sind anspruchsvoll zu gestalten. Private Pkw-Stellplätze werden größtenteils unterhalb der Gebäude, mit der Möglichkeit einer natürlichen Be- und Entlüftung, untergebracht. Die naturnahe Oberflächenentwässerung wird als weiteres landschaftsbildprägendes Element in den Gewerbepark integriert.

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 geschaffen.

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 Gewerbegebietsererschließung 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, in dem die Voraussetzungen für die Verlängerung beispielsweise der Metrobuslinie 9 von Rahlstedt aus in das neue Gewerbegebiet geschaffen werden

Um die Landschaftsverträglichkeit zu gewährleisten, sind hohe gestalterische Anforderungen an die Einbettung der Gewerbegebiete in den Stadt- und Landschaftsraum zu sichern. 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. Westlich des geplanten Gewerbegebiets werden naturnahe Erholungsflächen in der sogenannten „Grünen Fuge“ geschaffen. Es ist vorgesehen, durch neue Wege vorhandene Wegebeziehungen zusammenführen und eine Anbindung an südlich gelegenen Stellau-Grünzug herzustellen. Östlich und südlich der geplanten Gewerbegebiete ist die Entwicklung des Landschaftsraumes „Großen Heide“ auf Hamburger und Stormarner Gebiet vorgesehen, wo u.a. auch anteilig der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich für das Vorhaben umgesetzt wird.

§ 4

Durchführungsverpflichtung, Fristen

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 mit den gemäß § 6 erforderlichen inneren Erschließungsmaßnahmen zu beginnen. Innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Erschließung sind die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Vertragsgebiets fertig zu stellen.
- (2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen entsprechend der mit den zuständigen Dienststellen der FHH abzustimmenden Planungen innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen und spätestens fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei handelt es sich um folgende Flächenkomplexe:
 - Die „Grüne Fuge“ (vergleiche Anlage 7) auf Teilen der Flurstücke 125, 149 (exklusive der Fläche für einen Begegnungsgarten), 1249, 2320, 2179, 2180 der Gemarkung Neu-Rahlstedt
 - Die südliche und östliche Eingrünung des Victoriaparks auf Teilen der Flurstücke 118, 119, 120, 126, 127 und 1250 der Gemarkung Neu-Rahlstedt.

- Die Grünflächen im Minervapark auf Teilen der Flurstücke 1138, 1143 und 1251 der Gemarkung Neu-Rahlstedt
- Die Flächen um das Regenrückhaltebecken südlich Bachstücken auf einer Teilfläche des Flurstücks 129 der Gemarkung Neu-Rahlstedt.

Diese Flächen dienen der Bereitstellung als Erholungslandschaft für jedermann wie auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich und/oder der Oberflächenentwässerung.

- (3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 129, 131, 132, 133, 1337, 1343 und 1344 der Gemarkung Neu-Rahlstedt entsprechend der mit den zuständigen Dienststellen der FHH auf der Grundlage der Anlagen 8, 10 und 11 abzustimmenden Planungen innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen und spätestens fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen und anschließend dauerhaft zu unterhalten. Die erforderlichen Knick-Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind mindestens parallel zu der Erschließung abschließend herzustellen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.
- (4) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich erforderlicher Knick-Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 43/1, 44 und 65/4 der Flur 4 68/1, 73/3 und 187/77 der Flur 5, 7, 13, 14, 87/6, 88/6 und 169 in der Flur 6 der Gemarkung Stapelfeld, des Flurstückes 77/1 in der Flur 15 der Gemarkung Henstedt sowie der Flurstück 13/3 und 16/2 in der Flur 5 der Gemarkung Schiphorst entsprechend der mit den zuständigen Dienststellen der FHH auf der Grundlage der Anlagen 10 und 11 abzustimmenden Planungen innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen und fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen und anschließend dauerhaft zu unterhalten.
- (5) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rahlstedt 131 für mindestens 70 % Gewerbeflächen (abzüglich der festgesetzten Knickerhalt- und anpflanzflächen), also mindestens 18 ha der Gewerbegrundstücke vollständige sowie plan- und vertragsgemäße Bauanträge für die geplanten Bauvorhaben zu stellen oder durch Dritte stellen zu lassen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Das jeweilige Bauvorhaben ist innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen. Eine Betriebsaufnahme auf mehr als 50 % der Gewerbeflächen (Bruttobauflächen) kann erst erfolgen, wenn die äußeren Erschließungsmaßnahmen abschließend hergestellt sind.
- (6) Für alle Bauvorhaben sind bis zwei Jahre nach der jeweiligen Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen auf den privaten Flächen inklusive der jeweils zugehörigen Begrünungsmaßnahmen sowie die festgesetzte Dachbegrünung herzustellen.
- (7) Sofern nicht von der Planungsbegünstigten zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 1 bis 5 unmöglich machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 15 Absatz 1.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben im Vertragsgebiet beurteilt sich insbesondere nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

sowie den weiteren geltenden baurechtlichen Regelungen wie z.B. der Hamburgischen Bauordnung. Ergänzend müssen Bauanträge dem städtebaulichen Vertrag entsprechen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- (2) Bauvorhaben können mit Zustimmung des Bezirksamtes auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit diese nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen nicht im Widerspruch zu gefassten Beschlüssen der Bezirksversammlung stehen und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.
- (3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, jeweils die äußere Gestaltung der Bauvorhaben über die in § 2 Absatz 1 aufgeführten Anlagen hinaus mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu werden die Hochbaupläne einschließlich eines Freiflächenplans durch die Planungsbegünstigte vor Einreichung zum Genehmigungsverfahren dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt zur einvernehmliche Abstimmung vorgelegt und auf Anforderung des Bezirksamtes eine Bemusterung der Fassadenmaterialien und -aufteilung, Dachformen/-materialien, Fenster, Türen, Tore usw. durch die Planungsbegünstigte durchgeführt.
- (4) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, den Funktionsplan (Anlage 3) und die Leitlinien der Gestaltung (Anlage 4) jedem Grundstückskäufer kostenfrei zu übergeben.
- (5) Einschränkung zu den Maßgaben der Bebauungsplanfestsetzung in § 2 Absatz 6 (siehe Anlagenkonvolut 2) ist die Planungsbegünstigte nur berechtigt, ein Hotel mit Businesszentrum zu errichten, das sein Angebot vorrangig an Geschäftsreisende und Gewerbeunternehmen richtet und höchstens 100 Zimmer mit höchsten 160 Betten umfasst. Weitere Beherbergungsunternehmen sind im übrigen Vertragsgebiet gemäß Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 ausgeschlossen.
- (6) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, auf allen Gebäuden 100% der Dachflächen mit Ausnahme verschatteter Bereiche, Bereiche für technische Aufbauten oder Lichtbänder mit Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zu belegen. Die Kollektorfläche der Solaranlagen soll dabei im Verhältnis von mindestens 1:3 zur Dachfläche stehen, d.h. für 3 m² in Frage kommender Dachfläche ist mindestens 1 m² Kollektorfläche zu errichten.

Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen (z.B. dem Installateurbetrieb) gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung der Gebäude schriftlich zu bestätigen.
- (7) Die Planungsbegünstigte wird alle Gebäude im Vertragsgebiet im KfW 55 Energieeffizienzhaus-Standard nach den Vorgaben der zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichten.
- (8) Die Planungsbegünstigte wird sämtliche Wegeleuchten auf den Gewerbegrundstücken und den privaten Grünflächen mit einer energieautonomen Technik mit einer Energieversorgung aus erneuerbaren Energien realisieren und dauerhaft unterhalten, sofern dies technisch und mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht nicht auf unvermeidbare Realisierungshindernisse trifft.
- (9) Die Planungsbegünstigte wird mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn nach Möglichkeiten zu suchen, wie sichergestellt werden kann, dass den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Victoriapark und im Minervapark ein HVV-Job-Ticket grundsätzlich angeboten wird.

- (10) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für jedes Bauvorhaben im Vertragsgebiet mindestens 30% mehr Fahrradstellplätze, als laut Fachanweisung FA 1/2013 vorgeschrieben sind, umzusetzen. Außerdem sind jeweils mindestens 10% aller Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für Pedelecs (Elektrofahrräder) auszustatten.
- (11) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für jedes Bauvorhaben im Vertragsgebiet mindestens 10% der realisierten Stellplätze für Pkw auf privaten Flächen mit einer Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge auszustatten. Für weitere 20% der Stellplätze für Pkw auf privaten Flächen sollen mindestens vorbereitende bauliche Maßnahmen erfolgen, um zu einem späteren Zeitpunkt eine möglichst unaufwändige Installation weiterer Ladevorrichtungen zu ermöglichen.
- (12) Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass das im Vertragsgebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt in den Stapelfelder Graben abgegeben werden darf. Die zulässige Abflussmenge und das Drosselbauwerk werden in einem nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

Für die Entwässerung des jeweiligen Gewerbegrundstückes ist bei einer Inanspruchnahme einer zulässigen GRZ > 0,6 das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben. Die zulässige Abflussmenge und das Drosselbauwerk werden in einem nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

- (13) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ein qualifiziertes Büro für Freiraumplanung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Bauleitung zu beauftragen. Die Flächen sind von der Planungsbegünstigten einmalig herzustellen und als gemeinschaftlich nutzbare Erholungsflächen für die Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu halten.

Innerhalb der auf dem Flurstück 1249 der Gemarkung Neu-Rahlstedt festgesetzten privaten Grünfläche sind durch die Planungsbegünstigte auf einer Teilfläche durch entsprechende Herstellung die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Biotops zu schaffen, so dass dieses innerhalb von fünf Jahren als ein gesetzlich geschütztes Biotop durch die zuständige Fachbehörde der FHH anerkannt und als solches geführt wird.

Die Entwurfsplanung ist mit der betreffenden Dienststelle des Bezirksamtes, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Das Fachamt stimmt diese hierfür auch mit zwei Naturschutzverbänden ab, sofern diese dazu bereit sind. Die abgestimmte Entwurfsplanung ist einschließlich der Hinweise der Naturschutzverbände dazu dem Planungsausschuss spätestens zum Beschluss über die Feststellung des Bebauungsplans vorzulegen. Der städtebauliche Vertrag ist um die abgestimmten Entwurfsplanungen zu ergänzen.

- (14) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich auf eigene Kosten,
- für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Flächen
 - für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans zugeordneten Flächen
 - für die Umsetzung der Knick-Ausgleichsmaßnahmen auf den im Bebauungsplan als Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (Knicks) festgesetzten Flächen

- für die Umsetzung der Knick-Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans gelegenen zugeordneten Flächen

ein qualifiziertes Büro für Landschaftsplanung mit der Planung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Bauleitung zu beauftragen.

Dabei sind für die im Bebauungsplan mit dem Entwicklungsziel „extensive Grünlandbewirtschaftung“ festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen die Aufbereitung und Einsaat mit einer geeigneten, standortgerechten, regionalen Saatmischung obligatorisch. Für die Bewirtschaftung der Flächen ist die Anlage 11 zu beachten.

Die Planung ist mit den betreffenden Dienststellen des Bezirksamtes, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Fachamt Management des öffentlichen Raums und der betroffenen Fachbehörde der FHH abzustimmen. Das Bezirksamt stimmt diese mit zwei Naturschutzverbänden ab, sofern diese dazu bereit sind. Die abgestimmte Planung ist einschließlich der Hinweise der Naturschutzverbände dem Planungsausschuss spätestens zum Beschluss über die Feststellung des Bebauungsplans vorzulegen. Der städtebauliche Vertrag ist um die abgestimmten Planungen für die Ausgleichsmaßnahmen zu ergänzen.

- (15) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die unter Absatz 14 gefassten Maßnahmen dauerhaft im Sinne der Ausgleichsfestsetzungen und sonstigen Regelungen zum Ausgleich zu unterhalten.

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 Bebauungsplan 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 der in Absatz 14 gefassten Maßnahmen 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.

- (16) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die folgenden erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen:
- Untersuchung von zu fällenden Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von > 50 cm im Zeitraum außerhalb der Brutzeit ggf. auch endoskopisch auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse. Ein Besatz ist vor Fällung auszuschließen.
 - Naturnahe Gestaltung der neu geplanten Rückhaltebecken mit Röhrichzonen und Anlage kleiner Gehölzgruppen, Vermeidung von Fischbesatz (Ausgleichsmaßnahme für Amphibien, Gewässerbrüter und Sumpfrohrsänger).
 - 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 Vergrämnungsmaßnahmen.
 - Insektenfreundliche Beleuchtung durch LED- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen während der Bauzeit sowie auch als dauerhafte Beleuchtung des Plangebietes.

- Aufhängen von insgesamt sechs Kastenpaaren, bestehend aus einem Fledermauskasten sowie einem Höhlenbrüterkasten an sechs Bäumen im Plangebiet unter Aufsicht eines Fledermaussachverständigen mit anschließender regelmäßiger Wartung und Pflege über einen Zeitraum von 15 Jahren.
 - Absuche im Herbst vor Beseitigung des Erlenwaldes bzw. Sumpfes 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)
 - Errichtung eines Amphibienschutzzaunes von Februar bis Mitte Juni während der Laichzeit östlich von Gewässer Nr. 5 vor der Räumung des Sumpfes bei Gewässer Nr. 9 zum Bau des Kreisels.
 - Errichtung eines Amphibienschutzzaunes auf der Nordseite entlang der Stapelfelder Straße von Februar bis Mitte Juni während der Laichzeit während der Erschließungsarbeiten südlich der Stapelfelder Straße, sofern zur nächstmöglichen Wanderphase (Frühjahr 2019) durch einen Artenschutzgutachter Wanderungen des Moorfrosches über die Stapelfelder Straße Richtung Süden nachgewiesen werden können.
- (17) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für Baumaßnahmen im Zuge einer Erstbebauung zur Beachtung der Belange des Natur- und Artenschutzes eine Umweltbaubegleitung durch ein unabhängiges, fachkundiges Büro zu beauftragen. Dieses ist vor Beginn der Arbeiten dem Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu benennen. Das Bezirksamt informiert hierüber zwei Naturschutzverbände. Diesen wird von der Planungsbegünstigten die Möglichkeit eingeräumt, die betroffenen Baumaßnahmen zu begleiten. Hierfür stellt die Planungsbegünstigte auf Anforderung sämtliche erforderlichen Unterlagen zu den jeweiligen Baumaßnahmen zur Verfügung und gewährt ihnen Zugang zu den betroffenen Flächen.
- (18) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die als Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen der Flurstücke 125, 2179 und 2180 der Gemarkung Neu-Rahlstedt mit der Zielsetzung für mindestens 10 Jahre zu verpachten, hier ökologisch, nachhaltige Erdbeerkulturen zum Selbstpflücken anzubauen.
- (19) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begegnungsgarten“ im Bebauungsplan festgesetzte Teilfläche des Flurstückes 149 Gemarkung Neu-Rahlstedt mit der Zielsetzung zur Einrichtung eines interkulturellen Gemeinschaftsgartens für Großlohe für mindestens 5 Jahre zu verpachten.
- (20) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Herstellung und übernimmt die dauerhafte Unterhaltung inklusive Verkehrssicherung der gemäß Bebauungsplan mit öffentlichen Gehrechten belasteten Flächen im Vertragsgebiet. Das festgesetzte Gehrecht östlich des bestehenden Kösterrodenweges ist als Reitweg anzulegen.
- (21) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, zur Durchführung der Gewässerunterhaltung für das Gewässer mit der Gewässernummer 3.1.1 dem Wasser- und Bodenverband Glinder Au – Wandse zweckentsprechende Maschinen auf ihren Grundstücken aufzunehmen und das Befahren der Grundstücke sowie deren Überqueren durch Personal des Verbandes sowie die unentgeltliche Inanspruchnahme ihrer Grundstücke für die Ausführung der Unterhaltungs- und Wiederherstellungsarbeiten an dem

Gewässer, Anlagen und Rohrleitungen von Hand oder Maschinen zu dulden. Der Aushub ist unentgeltlich auf ihren Grundstücken aufzunehmen.

- (22) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Neubebauung für die Beheizung und die Warmwasserversorgung an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. IS. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt. Soweit Produktionsabläufe eine Gasversorgung zwingend erfordern, kann hierfür auch an eine Gasversorgung angeschlossen werden.

§ 6

Erschließungsflächen

- (1) Die Planungsbegünstigte übernimmt nach Maßgabe eines gesondert mit dem LSBG abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 1 Absätze 2 und 3 insbesondere folgende Erschließungsmaßnahmen:
- Planung des Umbaus der Sieker Landstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße A zwischen der Einmündung der Straße Merkurrings bis zur Landesgrenze inklusive einer Lärmschutzwand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf ihre Kosten. Die Herstellung erfolgt mit Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten durch den LSBG.
 - Planung und Herstellung der Planstraßen A und B inklusive der öffentlichen Parkstände und Fahrradbügel, Straßenbäume, Geh- und Radwege sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf ihre Kosten.
 - Planung und Herstellung der Umbauten in der Stapelfeder Straße im Bereich der Kreuzung mit der Planstraße A in einen Kreisverkehr, im Bereich der geplanten Einmündung für den Bustrasse (Planstraße B) mit zusätzlichen Abbiegestreifen sowie den Bau einer Querungshilfe (Sprunginsel) zur gefahrlosen Überquerung im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen westlich der Gewerbegebiete auf ihre Kosten.

Dabei sind mindestens 10% der realisierten Parkstände mit einer Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge auszustatten. Sämtliche Wegeleuchten im öffentlichen Raum werden als insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen an das öffentliche Energienetz angeschlossen.

- (2) Der öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß Absatz 1 ist innerhalb von 3 Monaten nach Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes (Verfahrensstand gemäß § 33 Absatz 1 BauGB) zu schließen. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages ist eine Voraussetzung für die Erteilung baurechtlicher Genehmigungen.

§ 7

Abnahme der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, mit Geh- sowie Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen

- (1) Das Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicecenter Naturschutz sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raums, Abschnitt Planung, Unterhaltung Gewässer nehmen die von der Planungsbegünstigten umgesetz-

ten privaten Grünflächen des § 5 Absätze 13 auf Antrag der Planungsbegünstigten ab.

- (2) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Natur- und Ressourcenschutz - Abteilung Naturschutz nehmen nach Beendigung der 5-jährigen Fertigstellungspflege die von der Planungsbegünstigten erstellten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß § 5 Absatz 14 auf Antrag der Planungsbegünstigten gemeinsam ab.
- (3) Das Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raumes, nehmen die von der Planungsbegünstigten erstellten, mit öffentlichen Geh- bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Wegeverbindungen) auf Antrag der Planungsbegünstigten gemeinsam ab.
- (4) Zum Zwecke der jeweiligen Abnahme zeigt die Planungsbegünstigte den in Absatz 1 bis 3 genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Das Ergebnis der Abnahmen ist jeweils von der Planungsbegünstigten in einer Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

§ 9

Kostentragung

- (1) Zwischen den Vertragspartnern wurde am 27.09.2017 ein städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung abgeschlossen. Wie dort vereinbart, trägt die Planungsbegünstigte sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf [REDACTED] Euro festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 14) fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Veräußert die Planungsbegünstigte ihre Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
- (3) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich

der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und die Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.

- (4) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß vorstehendem Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten fort. Im Falle einer Grundstücksteilung/ Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.
- (5) Die Planungsbegünstigte ist verpflichtet, dem Bezirksamt mit angemessener Frist vorlaufend schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

§ 11

Sicherheitsleistungen und dingliche Sicherung

- (1) Zur Sicherung der Realisierung der in diesen Vertrag genannten Maßnahmen gemäß § 5 Absatz 8 hat die Planungsbegünstigte mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaft in Höhe von [REDACTED] Euro einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Zoll- oder Steuerbürg zugelassenen Bank oder Sparkasse zugunsten der FHH beizubringen. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Bürgschaft zurückzugeben.
- (2) Eine Reduzierung des Bürgschaftsbetrages ist je nach Realisierungsstand der einzelnen Maßnahmen möglich. Die FHH hat die Bürgschaftsurkunde auf Anforderung an die Vorhabenträgerin zurückzugeben, sobald der Sicherungszweck entfallen ist.
- (3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, in den Grundbuchblättern der Grundstücke, auf denen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, jeweils eine entsprechende Grunddienstbarkeit (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Gunsten der FHH an rangerster Stelle eintragen zu lassen. Sofern bereits bestehende Geh- und/oder Leitungsrechte mit Stand 15.02.2018 eingetragen sind, ist diese Grunddienstbarkeit an rangnächster Stelle einzutragen. Die Planungsbegünstigte legt bei Vertragsabschluss den Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeiten vor.

§ 12

Vertragsstrafen / Verwaltungszwang

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
 - a) bei Verzug mit den in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von jeweils [REDACTED] Euro je angefangenen Monat;
 - b) bei einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 6 vereinbarten Solaranlagen eine Vertragsstrafe von [REDACTED] Euro je m² nicht errichteter Kollektorfläche;

- c) bei einer fehlenden oder nicht vereinbarungsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absätze 10 und 11 vereinbarten Herstellung der vereinbarten Ladevorrichtungen für Pkw bzw. Elektrofahrräder eine Vertragsstrafe von [REDACTED] Euro je fehlender Ladeeinrichtung.
- d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der vereinbarten Herstellung der privaten Grünflächen gemäß § 5 Absatz 13, eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] Euro je qm/Grünfläche. Sofern lediglich untergeordnete Teile der Freiflächen und Begrünungen (Restarbeiten) ausstehen oder geringfügige Fristüberschreitungen vorliegen, ist das Bezirksamt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu reduzieren oder von einer Erhebung abzusehen.
- e) bei fehlender oder unsachgemäßer und nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. extern zugeordneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen inklusive des erforderlichen Knick-Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 Absatz 14 einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] Euro je qm/Maßnahmenfläche. Dies gilt auch für den Fall, dass eine hergerichtete Ausgleichsmaßnahme nicht erhalten worden ist. Sofern lediglich untergeordnete Teile der Freiflächen und Begrünungen (Restarbeiten) ausstehen oder geringfügige Fristüberschreitungen vorliegen, ist das Bezirksamt berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Vertragsstrafe in angemessener Höhe zu reduzieren oder von einer Erhebung abzusehen.
- f) bei fehlender oder nicht vertragsgemäßer Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen gemäß § 5 Absatz 16 eine Vertragsstrafe von [REDACTED] Euro je Maßnahme.

Die Leistung von Vertragsstrafen befreit die Planungsbegünstigte nicht davon, die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrunde liegende Verpflichtung umzusetzen.

- (2) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamtes für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.

- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Ver-

trag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere keine Schadensersatzansprüche ableiten.

- (3) Für den Fall einer gerichtlichen Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 131 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 131 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 13

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Dieser Vertrag unterliegt der Veröffentlichungspflicht nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 14

Urheberrecht

- (1) Das Bezirksamt ist im Zusammenhang mit § 13 verpflichtet, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nichtkommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Soweit der Vertrag oder seine Anlagen urheberrechtlich schutzfähig sind, räumt die Planungsbegünstigte dem Bezirksamt zu diesem Zweck sämtliche erforderliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, den Vertrag und seine Anlagen zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Planungsbegünstigte gestattet dem Bezirksamt, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (3) Die Planungsbegünstigte verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

§ 15

Nebenbestimmungen

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

chen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung - soweit erforderlich - mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Planungsbegünstigte erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 16

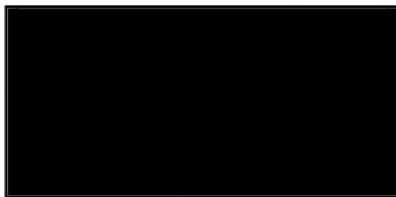
Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

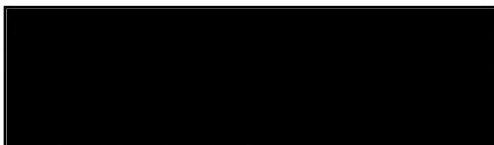
Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist.

- (2) Abweichend von Absatz 1 wird § 9 Absatz 2 mit Unterzeichnung des Vertrags wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 131 in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.

Hamburg, den 21.06.2018



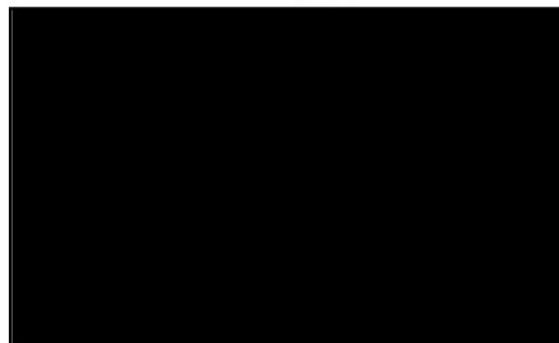
Bezirksamt Wandsbek
Dezernent für Wirtschaft, Bauen
und Umwelt



Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, den

21. Juni 2018



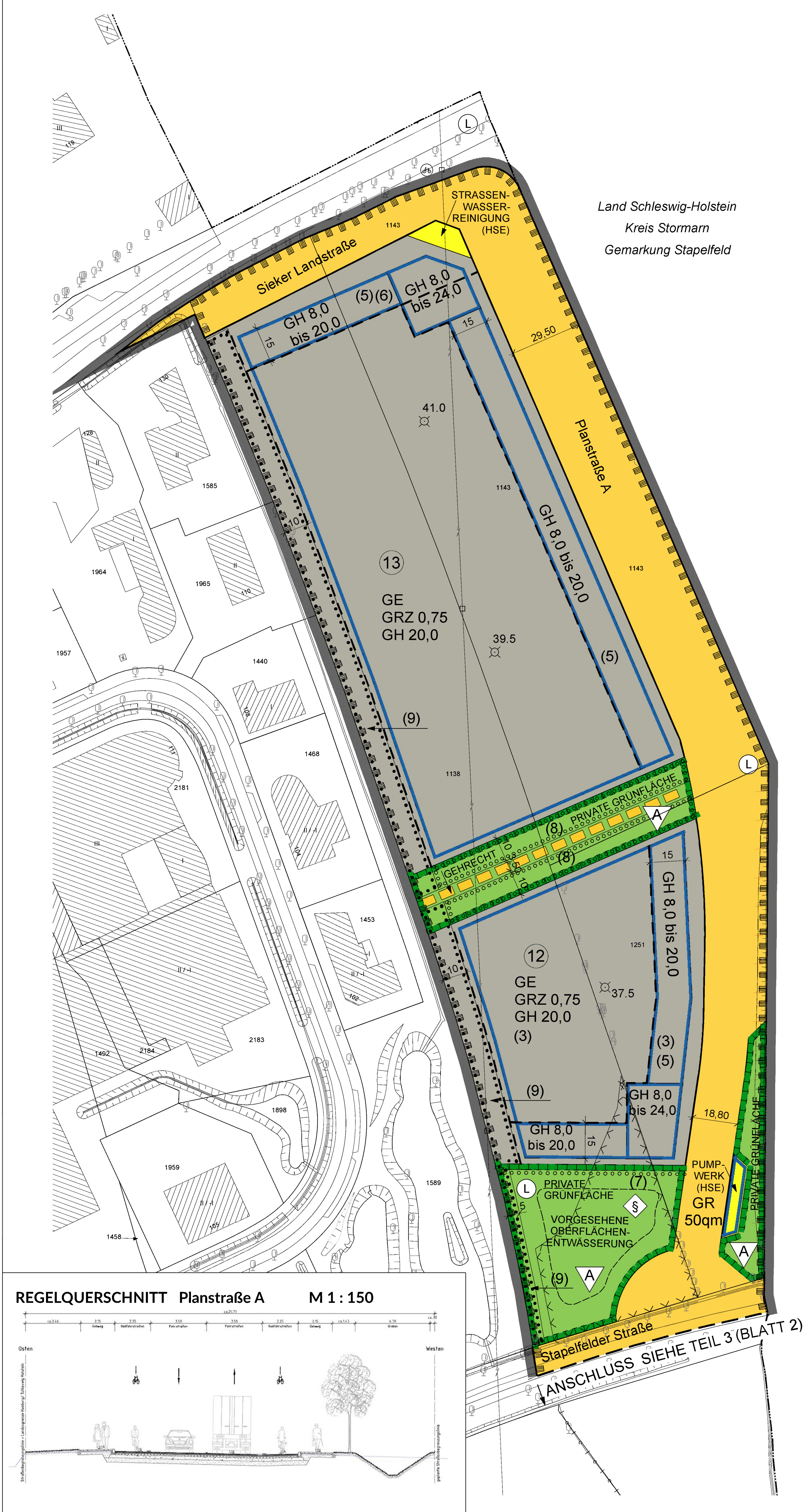
ANLAGE 1
VERTRAGSGEBIET
M 1:5.000



TEIL 1



TEIL 2



Bebauungsplan Rahlstedt 131

Festsetzungen

- GE Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 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 Uferstrandstreifen
- sonstige Abgrenzung
- z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

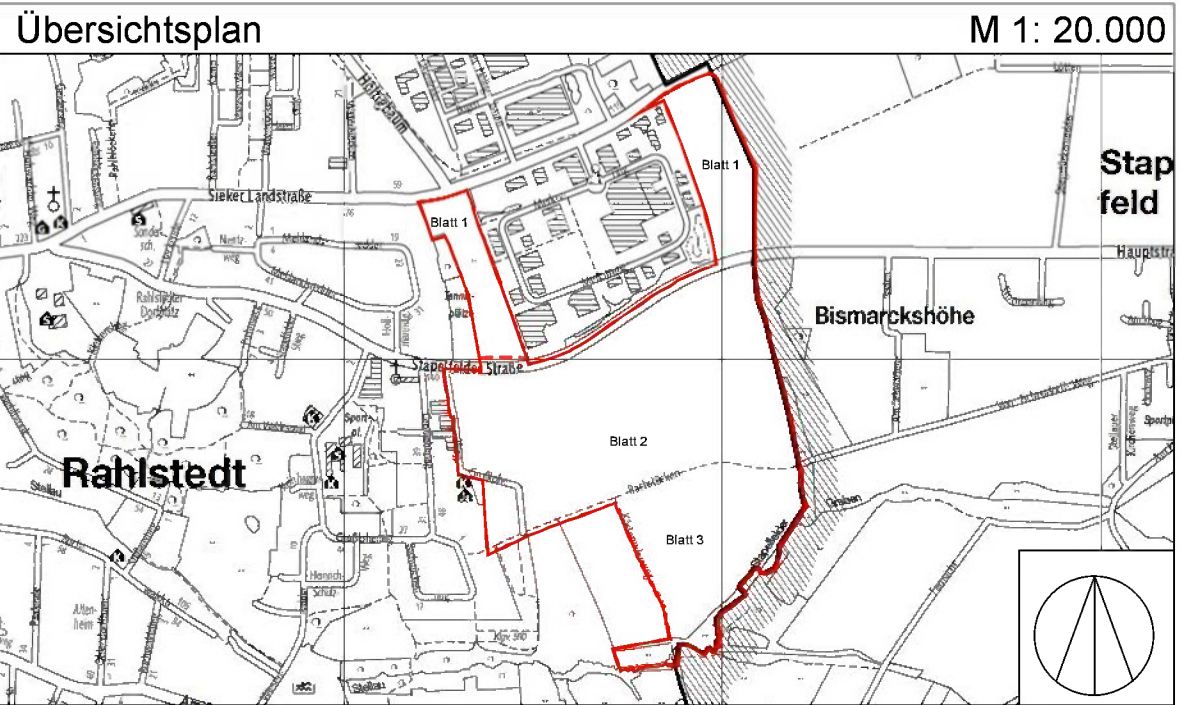
- Wasserfläche
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

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

Anlage 2.1.1

Maßgebend ist ist die BauNutzungsverordnung (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 Rahlstedt 131 - TEIL 1 und 2

Maßstab 1:1.000 (im Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

BLATT 2

TEIL 3



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 Uferstrandstreifen
- sonstige Abgrenzung
- z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahme

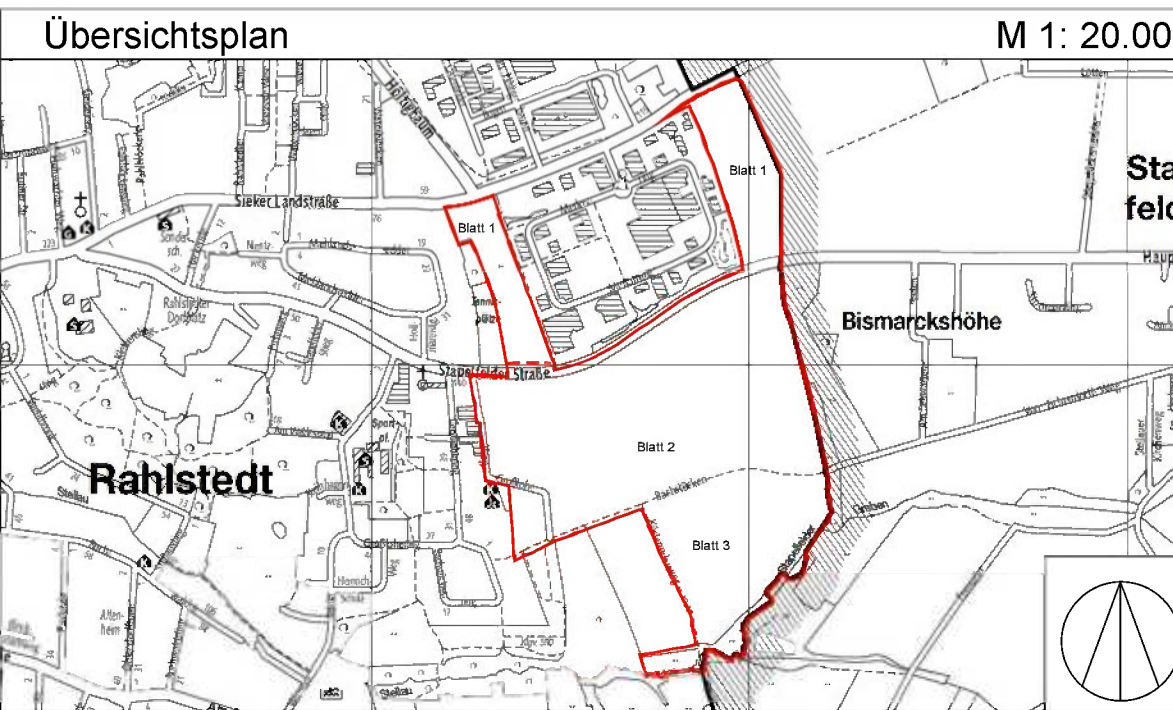
- Wasserfläche
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
- Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

Kennzeichnungen

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

Anlage 2.1.2

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



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Rahlstedt 131 - TEIL 3

Maßstab 1:1.000 (im Original)

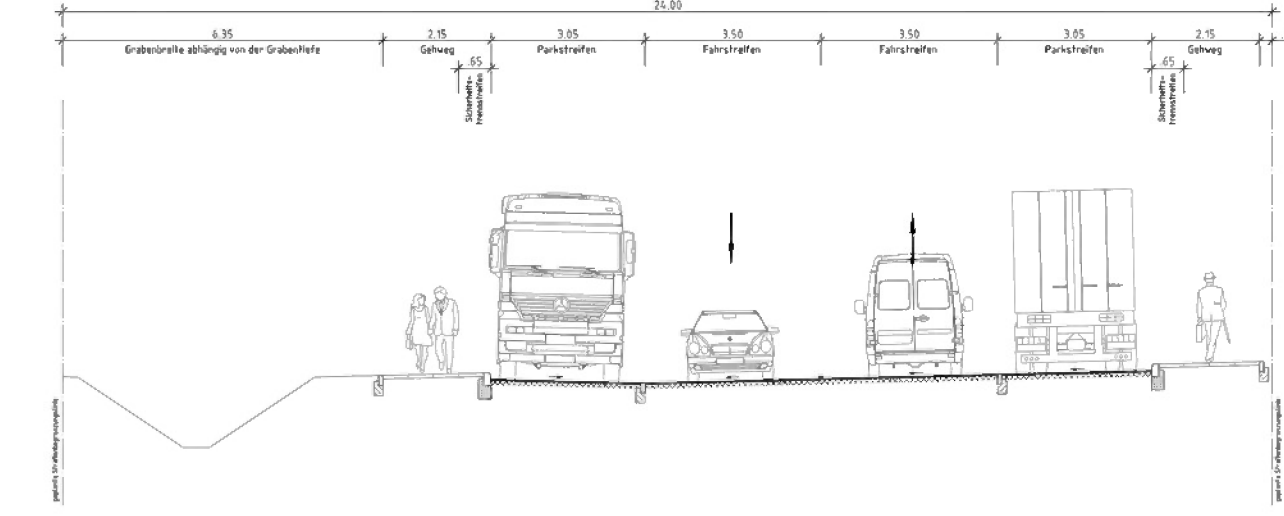
Bezirk Wandsbek

Ortsteil 526

15.03.2018 Stand: Entwurf, Planungsausschuss

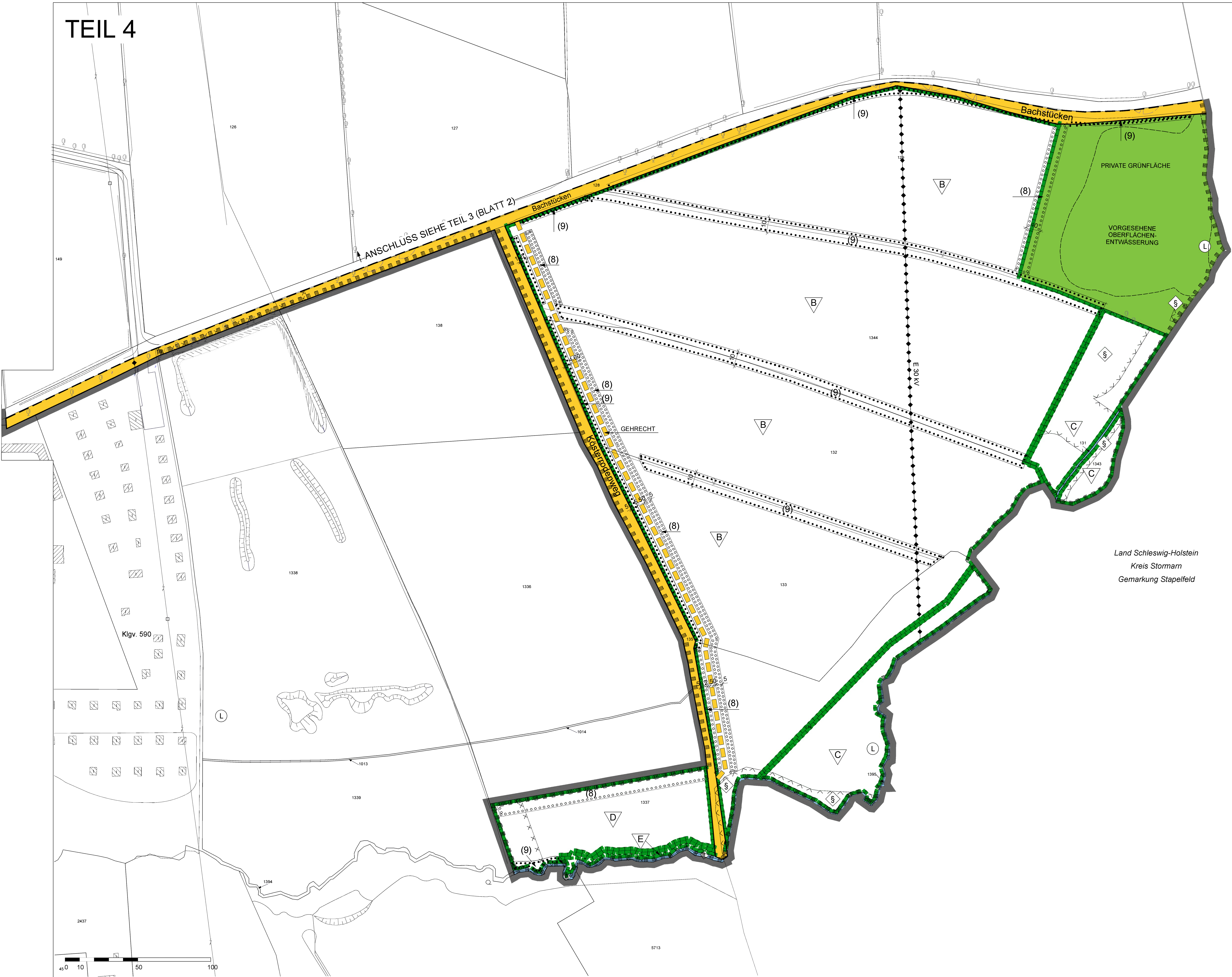
REGELQUERSCHNITT Planstraße B M 1:150

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



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
- Eigenentwicklungsflächen
- Pflegemahdfläche
- Anlage von Uferrandstreifen
- 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)

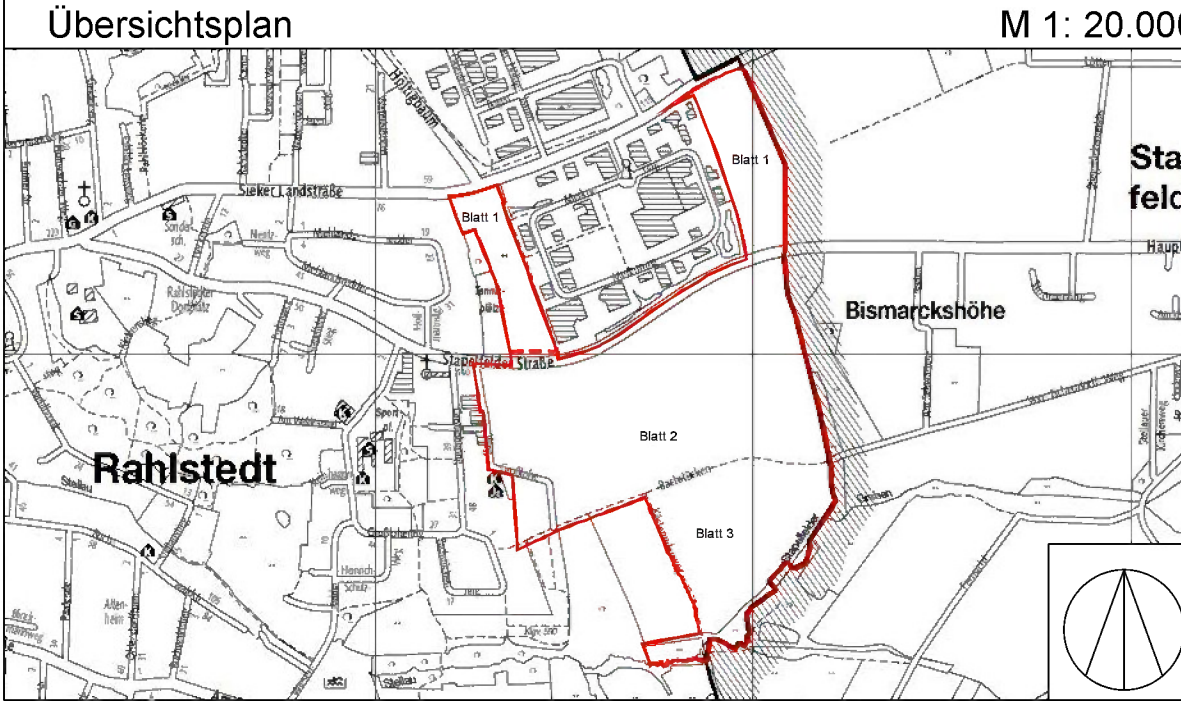
Kennzeichnungen

- 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

Anlage 2.1.3

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (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
Rahlstedt 131 - TEIL 4**

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

15.03.2018 Stand: Entwurf, Planungsausschuss

Verfahrensstand: Entwurfsfassung für den Planungsausschuss

Entwurf, Stand: 4. Mai 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 Landesgrenzen (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, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1143, Ostgrenze des Flurstücks 1251 – über die Stapelfelder Straße – Ostgrenzen der Flurstücke 1250 und 118 – über den Weg Bachstücken – Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 129, Südostgrenze des Flurstücks 1344, über das Flurstück 131 (Stapelfelder Graben), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1343, über das Flurstück 131 (Stapelfelder Graben), Westgrenze des Flurstücks 1344, Südostgrenze des Flurstücks 132, Nordostgrenze des Flurstücks 134, über das Flurstück 1395 (Stapelfelder Graben), Südost- Ost- Südwest- Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 1395 (Gewässer Stapelfelder Graben und Stellau), Südgrenze und über das Flurstück 1394 (Gewässer Stellau), Westgrenzen der Flurstücke 1339, 1013 und 1338 – Weg Bachstücken – Westgrenze der Flurstücke 149 – Weg Großlohe – Nordgrenze des Flurstücks 2179 – über die Stapelfelder Straße – Westgrenze des Flurstücks 1249, West- Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 2317 der Gemarkung Neu-Rahlstedt

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

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

7. In den Gewerbegebieten sind Betriebe unzulässig, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III, IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BlmschG“ zugeordnet 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 Stellplätze 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. Die Neubebauung ist an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Soweit Produktionsabläufe eine Gasversorgung zwingend erfordern, sind Ausnahmen zulässig.

19. Drainagen und sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.
20. 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.
21. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr als Gehweg bzw. als Reitweg zur Verfügung gestellt und unterhalten wird.
22. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche hergestellt, unterhalten und dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr, den Ver- und Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
23. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen den Ver- und Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. 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

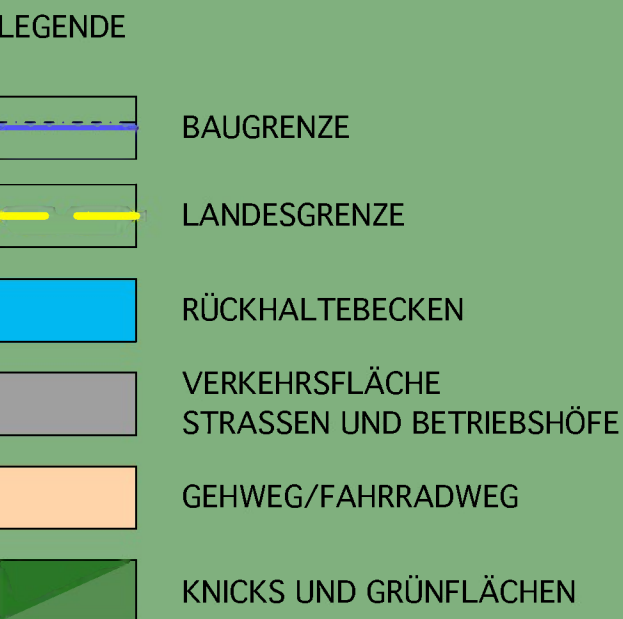
der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

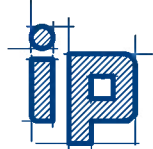
29. Im Bereich der gemäß der Nummer 28 festgesetzten Knicks können Ausnahmen zugunsten notwendiger Grundstückszufahrten zugelassen werden.
30. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe 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.
31. Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter sind unzulässig. Ausnahmen für wasserwirtschaftliche Belange können zugelassen werden.
32. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
33. Innerhalb der Grünflächen geführte Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
34. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
35. Für die Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 35.1 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.
 - 35.2 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.
 - 35.3 Die mit „C“ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
 - 35.4 Auf der mit „D“ bezeichneten Flächen ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
 - 35.5 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 Freihaltung und Entwicklung des Gewässers nach Maßgabe der Hamburger Gewässerunterhaltungsrichtlinie bleiben unberührt.
36. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Gewerbegebieten und den Planstraßen A und B die in Nummer 35 mit Ausnahme der Flurstücke 1013, 1338 und 1339 der Gemarkung Neu-Rahlstedt sowie folgende 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.



 VICTORIA PARK HAMBURG	Minerva Park was-stormarn.de 
PROJEKT: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD BAUORT: SIEKER LANDSTRASSE / ALTE LANDSTRASSE - STAPELFELDER STRASSE AUFTRAGGEBER: Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH Victoria Park Hamburg GmbH & Co.KG	
BEZEICHNUNG: FUNKTIONSPLAN	
PLANNR.: 978/16 01 MASSSTAB: 1 : 2000	GEZEICHNET: 05.12.2017 ÄNDERUNGEN:
ARCHITEKT:  industrie planung architekten und ingenieure gmbh fläichland 10 0-22083 hamburg	
LANDSCHAFTSARCHITEKT: LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitekten bdla oschenzollerstr. 142 a, b - 22646 norderstedt	
VERMESSUNG UND STADTPLANUNG: 	banksstraße 4 0-20097 hamburg
LANDSCHAFTSARCHITEKT:  DITTLÖFF-PASCHBURG Landschaftsarchitekten bahnenfelderstr. 201b 0-22765 hamburg	
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG: ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG braumannsweg 69 0-22087 hamburg	

Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek / Stapelfeld

Gestaltungs- und Durchführungskonzept





Interkommunales Gewerbegebiet Wandsbek / Stapelfeld

Gestaltungs- und Durchführungskonzept Victoria Park / Minerva Park

Präambel:

Auf der Basis der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Rahlstedt 131 und des Bebauungsplans Nr. 16 der Gemeinde Stapelfeld soll eine geordnete Gewerbegebietsentwicklung ermöglicht werden, die zu attraktiven Orten für die Unternehmen und deren Beschäftigten führt. Mittels der vorgegebenen Rahmenbedingungen, die weit über die eines üblichen GE-Gebiets hinausgehen, werden städtebauliche und freiräumliche Strukturen miteinander verbunden.

Die städtebauliche Qualität soll mit der straßenbegleitenden Bebauung entlang einer Baugrenze begründet und erzielt werden. Die straßenseitigen Fassaden sind anspruchsvoll zu gestalten. Betriebshöfe sind im rückwärtigen Grundstücksteil anzuordnen und von offenen Lagerflächen freizuhalten. Die nicht im öffentlichen Straßenraum befindlichen PKW-Stellplätze sollen unterhalb der Gebäude mit einer natürlichen Be- und Entlüftung angelegt werden.

Das vorgegebene städtebauliche Konzept steht einer „Corporate Identity“ nicht entgegen. Im Gegenteil: Die Gesamtheit der so miteinander kooperierenden Gebäude entfaltet einen eigenen Image-Effekt. Die Wirkung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes ist das Ergebnis der architektonischen Qualität einzelner Gebäude.

Durch die Beibehaltung der vorhandenen Knicks und deren ökologischer Bedeutung wird bei der Planung der neuen Gebäude und der dazugehörigen Außenanlagen ein besonderes Engagement und eine große Sorgfalt erwartet. Jeder Bauherr bzw. Planer muss sein Konzept hinsichtlich der städtebaulichen, der baugestalterischen und der nutzungsbedingten Anforderungen als ein Teil der Gesamtlösung sehen.

Es soll eine städtebauliche Einheit mit individueller Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Anhand dieser Vorgaben kann jeder Investor versichert sein, dass sich sein neuer Standort durch den Zuzug von Nachbarbetrieben nicht in ein beliebiges, gestaltungsarmes Gewerbegebiet verwandelt.

Dach:

Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig. Die Gebäude sind gemäß B-Plan Rahlstedt 131 und Stapelfeld 16 extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik bzw. Regenwassernutzung sowie Retentionsdächer sind möglich. Begrünte Dächer wirken der Versiegelung entgegen. Sie speichern das Regenwasser, mindern die Spitzenabflüsse und leiten das Überschusswasser zeitlich verzögert in Gräben, Mulden, Rigolen, Rinnen, Schächte etc. weiter. Das so über die Begrünung verdunstete Wasser sorgt für ein angenehmes stadtrandnahes Klima.

Fassade:

Die Dimensionen der großen Gebäude sollen gebrochen werden. Rechteckige und quadratische Modulflächen sind in unterschiedlichen Größen und Materialien zu verlegen. Die einzelnen Felder sind durch optische Fugen zu trennen. Unterschiedliche Rot- und Brauntöne (VO, § 2, Nr. 15) sowie metallisch-reflektierende Edelstahlflächen oder Holzoberflächen können mit verglasten Flächen gemischt werden. Sie führen zu einer unterbrochenen Fassade in der Gesamtheit und erzeugen so eine gestapelte Fassadenarchitektur in unterschiedlicher Größe mit verschiedenen Materialien.

Straßenseitige Fassaden sollen durch langformatige rot-braune Klinker - in ihrer Farbigkeit variierend - gestaltet werden, um eine lebendige und gleichzeitig wertige Ausstrahlung mit einer hohen Repräsentationskraft zu erzielen. Anthrazitfarbige Klinker können als gestalterische Einzelelemente eingesetzt werden. Die zu den Straßen gerichteten Außenwände sind durch Fensteröffnungen sowie Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Erker etc. als weitere architektonische Gestaltungselemente zu gliedern. Das Erscheinungsbild wird auch durch farbige Sonnenschutz-Schiebeläden, Jalousien etc. mitgeprägt.

Sozial- und Büroräume sind zu den Straßen auszurichten.

Erwartet werden sogenannte Signaturefassaden zum Abschluss einer straßenraumbildenden Architektur und eine gegliederte Gebäudestruktur im Übergang zu den schrägverlaufenden Knicks.

Farbvorgaben:	gem. Farbtonkonzept		
allgemein :	Weißtöne		
für Putze und Anstriche:	Sto AC:	16001, 16044, 16047, 16048, 16049, 16285, 116288, 6292, 19296	
für Fassaden	RAL:	RAL 9006 Graualuminium, RAL 9007 Weißaluminium RAL 7011 Eisengrau, RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 7037 Staubgrau, RAL 7039 Quarzgrau	
für Mauerwerk	Röben:	Dover LDF, Chelsea LDF, Nottingham NF, Faro LDF	
	Hagemeister:	Erdtöne: Leeds NF, Farsund LDF	

Gebäudetechnik:

EnergiePass Hamburg / Schleswig Holstein für gewerbliche Gebäude

Mindeststandard der EnEV 2016 und folgende sowie KfW-Effizienzhaus

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Fernwärmenetz, darüber hinaus sind die regenerativen Techniken erwünscht:

- Solarthermie- und Geothermie-Anlagen zur Beheizung und Kühlung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlagen zum Produzieren von umweltfreundlichem Solarstrom

Freiflächen:

Materialien

Die Flächen der Eingangsbereiche wie z.B. Wege, Plätze und Stellplätze sind mit Pflasterklinker bzw. Naturstein in unterschiedlichen Helligkeiten anthrazitfarben zu gestalten. Gestaltungen unter Verwendung von Stein und/oder Wasser in den Vorgartenflächen sind zulässig. Zäune zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander oder zu Grünflächen sind zu begrünen. Stellplätze sind mit einem versickerungsfördernden Pflastermaterial herzustellen.

Vegetation

Im Rahmen der Erschließung werden Straßenbäume gepflanzt, z.B. Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata* Koster) oder Ahornbäume (*Acer platanoides* in Sorten). Ausführung als Hochstamm mit geeignetem Kronenansatz, STU 25-30.

Mindestens 25 % in Wandsbek und 20% in Stapelfeld der Fläche von Baugrundstücken sind als Vegetationsfläche anzulegen, davon sind 40 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 qm Vegetationsfläche ist ein Baum zu pflanzen. Vorgartenflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen. Die Verwendung von Ziergehölzen steigert dabei die vegetative Struktur- und Farbenvielfalt. Ein Anteil von 30% ist zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Hecken auszuführen.

Durchführung

Landschaftliche und ökologische Aspekte sind ein wesentlicher Bestandteil des B-Planes. Charakteristische Landschaftselemente sind zu berücksichtigen, Bodenversiegelungen möglichst zu vermeiden. Zum Schutz vorhandener Knicks und deren Schutzstreifen sind während der Baumaßnahme Koppelzäune zu setzen.

Bäume und zu erhaltende Gehölze sind mit Schutzmaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften zu versehen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. Geländesprünge sind durch Gabionen mit Steinfüllungen, die auf den Standort bzw. auf die Materialverwendung der Anlage Bezug nehmen, herzustellen bzw. zu verkleiden.

Nutzungsangebote:

Die Flächen zur Entwässerung und Regenrückhaltung des Gewerbeparks sollen auch Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten anbieten. Die Gehwege erhalten für Fußgänger, Fahrradfahrer, Jogger etc. einen Anschluss zu den Wegen der Umgebung. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Pflicht, die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehweg zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten. Entsprechend sollen die Aufenthaltsbereiche zu besonderen Stationen für Freizeit und Erholung ausgebildet werden.

Oberflächenentwässerung:

In beiden Gewerbegebieten soll das Oberflächenwasser bei Einleitung von den Grundstücken in die straßenbegleitenden Gräben gereinigt werden. Dadurch können die Gräben, Mulden, Rigolen, Rinnen, Schächte dann versickerungsfähig hergestellt werden. Auch eine Verwendung von wasserdurchlässigen Pflastersystemen ist möglich. Dabei kann die Versickerung sogar mit der Behandlung belasteter Niederschlagsabflüsse verbunden werden. Oberste Priorität haben hierbei die Komponenten der Versickerung und der Verdunstung, die den unmittelbaren Lebensraum aufwerten. Eine weitere Reinigung erfolgt bei Einleitung von den Regenrückhaltebecken in das öffentliche Gewässer.

Beleuchtung:

Straßenbeleuchtung	Mastleuchte Wow Straßenoptik
Betriebshöfe	Mastleuchte Wow asymmetrisch
	Wandstrahler Platea Pro asymmetrisch
Wege- und Platzbeleuchtung	Bodenstrahler Platea Pro Wall Washer
	Wandstrahler Platea Pro Elliptisch
	Mastleuchte Platea Pro Straßenoptik

Der Betrieb mit regenerativer Energie oder solarbetriebener Beleuchtung ist zu prüfen!!

Erschließung:

Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche oder private Verkehrsflächen erforderlich werden.

Stellplätze

Stellplätze (PKW) sind unter den Gebäuden bzw. in Tiefgaragen oder Parkhäusern unterzubringen. Ausnahmsweise können Stellplätze (20%) auf den Hofflächen von gewerblichen Bauten und im Gebäudezugangsbereich für Besucher, Post- und sonstige Lieferdienste angeordnet werden.

Globalrichtlinie notwendige Stellplätze Anlage 1 bzw. Stellplatzerlass FHH / Richtzahlentabelle SH, die danach zu schaffenden Stellplätze sind um 20 % zu erhöhen.

Stellplätze für Fahrräder sind nach der Globalrichtlinie FHH / Richtzahlentabelle SH zu ermitteln.

Gewerbegebietsausweisung, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl und Werbeanlagen gemäß Festsetzungen der B – Pläne Rahlstedt 131 bzw. Stapelfeld 16.

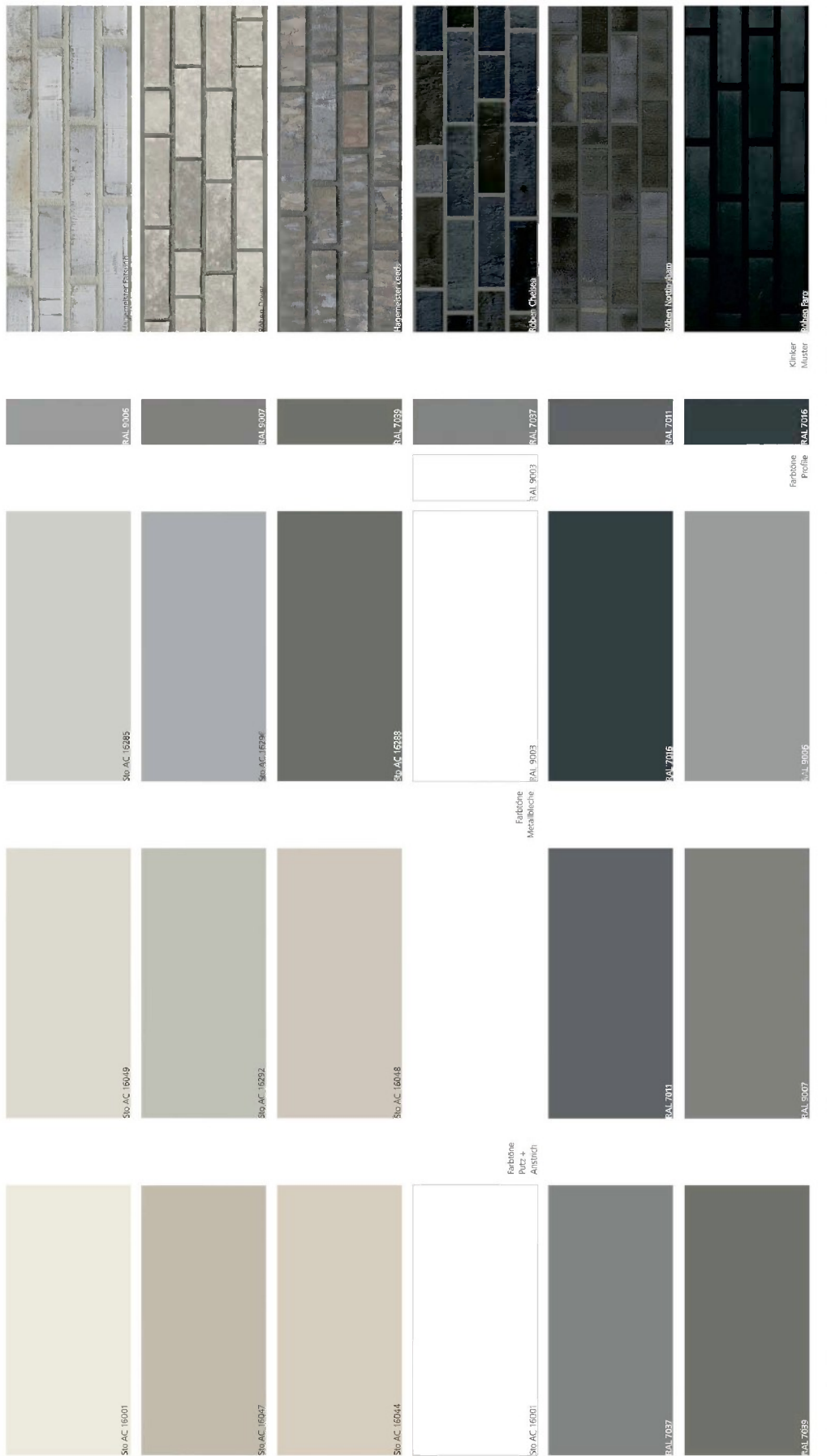
Die vorgenannten Handlungs- und Durchführungsempfehlungen bilden den Rahmen zur ganzheitlichen Gestaltung und Nutzung des Gewerbegebietes. Abweichungen hiervon bedürfen der gemeinsamen Zustimmung durch die VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co.KG, Merkurring 100 in 22143 Hamburg und die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH, Mommsenstraße 14 in 23843 Bad Oldesloe.

VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co.KG

Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH



Anlagen: Farbtonkonzept
Lichtkonzept



Betriebshofbeleuchtung

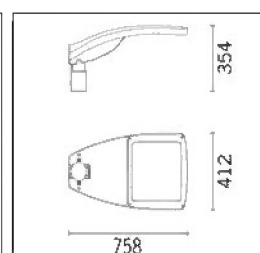
Mastleuchtensysteme müssen verschiedensten beleuchtungs-technischen Anforderungen genügen. Mit der richtigen Flächen-planung können in formaler und ästhetischer Hinsicht passende Lösungen im kohärenten und koordinierten Design gefunden werden, die gleichzeitig eine angemessene Beleuchtung verschiedener benachbarter Bereiche und Gegenden gewähr-leisten, die zum selben architektonischen und städte-planerischen Kontext gehören.



Mastleuchte und Wandleuchte Wow BN58

- Optik: A60 - Asymmetrisch 60°
- Warm 3000K CRI70

iGuzzini
Better Light for a Better Life



Gebäude- und Wegebeleuchtung

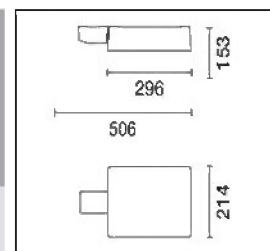
Die Gebäudebeleuchtung hebt die Dreidimensionalität von Wänden, an denen sie installiert ist hervor und betont deren Beschaffenheit. textures vertikaler Wände entstehen so bühnenbildnerische, faszinierende Bilder, die einen anderen Ausdruck als tagsüber annehmen und ein neues Ambiente erschaffen, das am Tag nicht zu sehen ist.

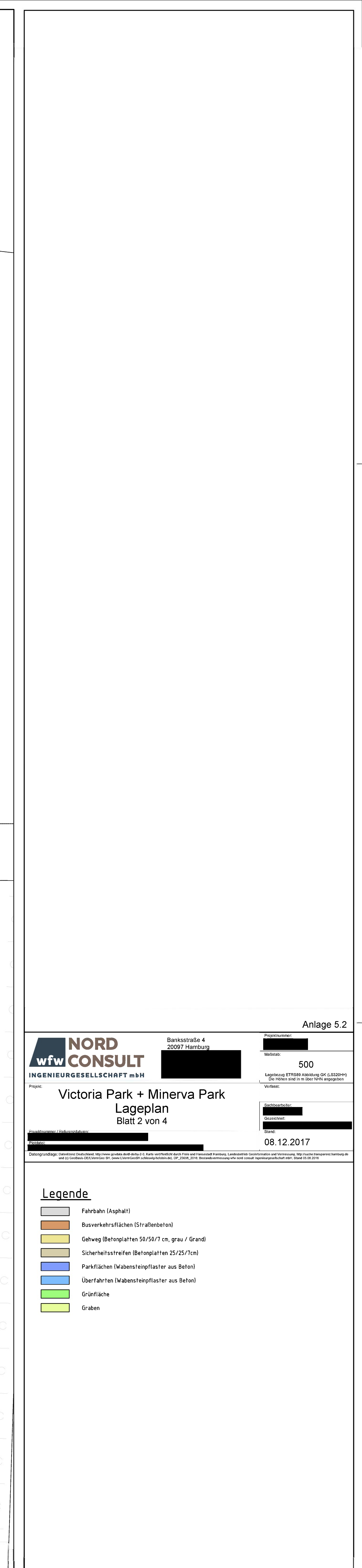


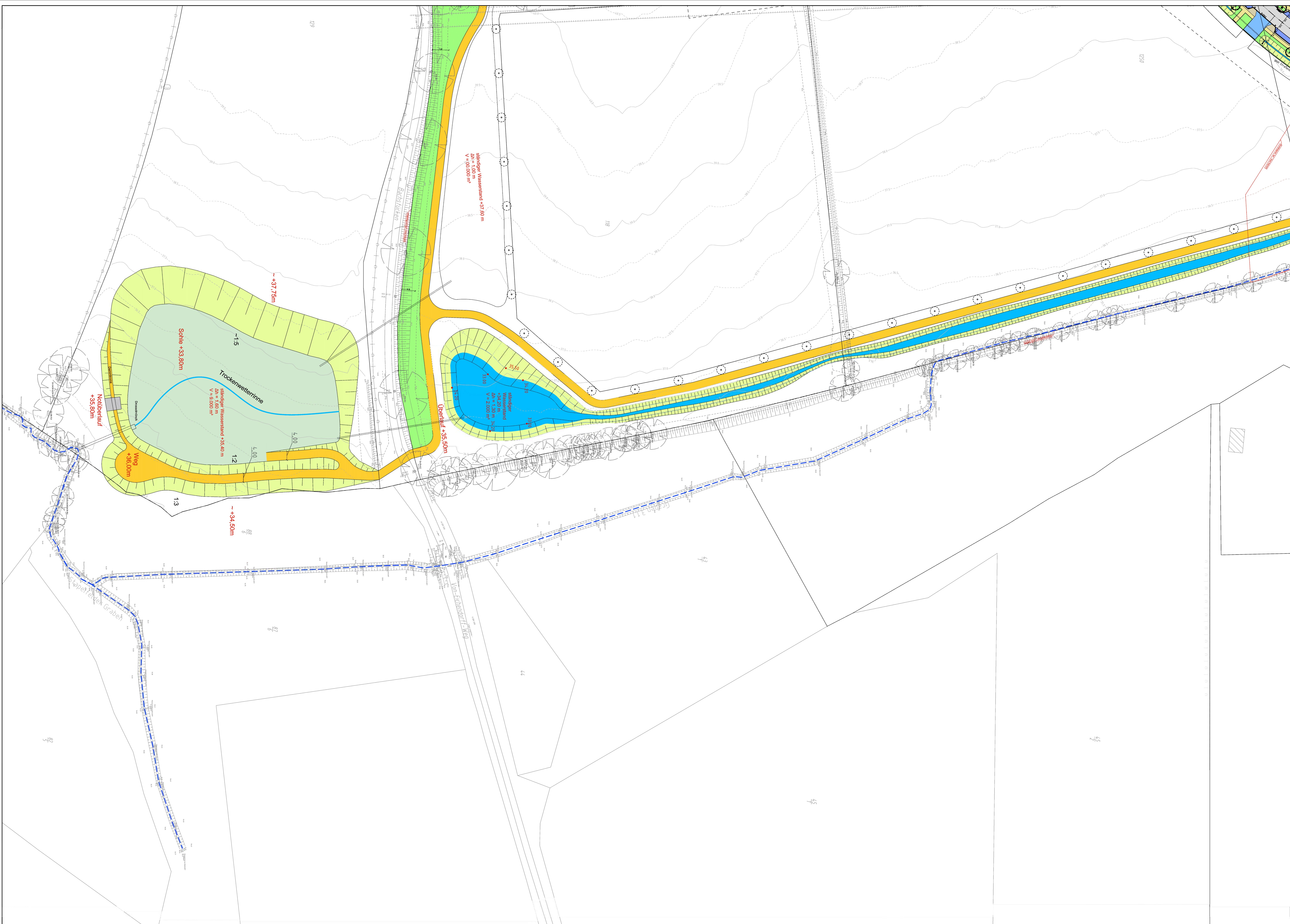
Mastleuchte und Bodenstrahler Platea Pro P871/ P847

- Optik: ST1 - Straßenoptik
- Optik: WW - Wall Washer
- Warm 3000K CRI80

iGuzzini
Better Light for a Better Life







Anlage 5.4

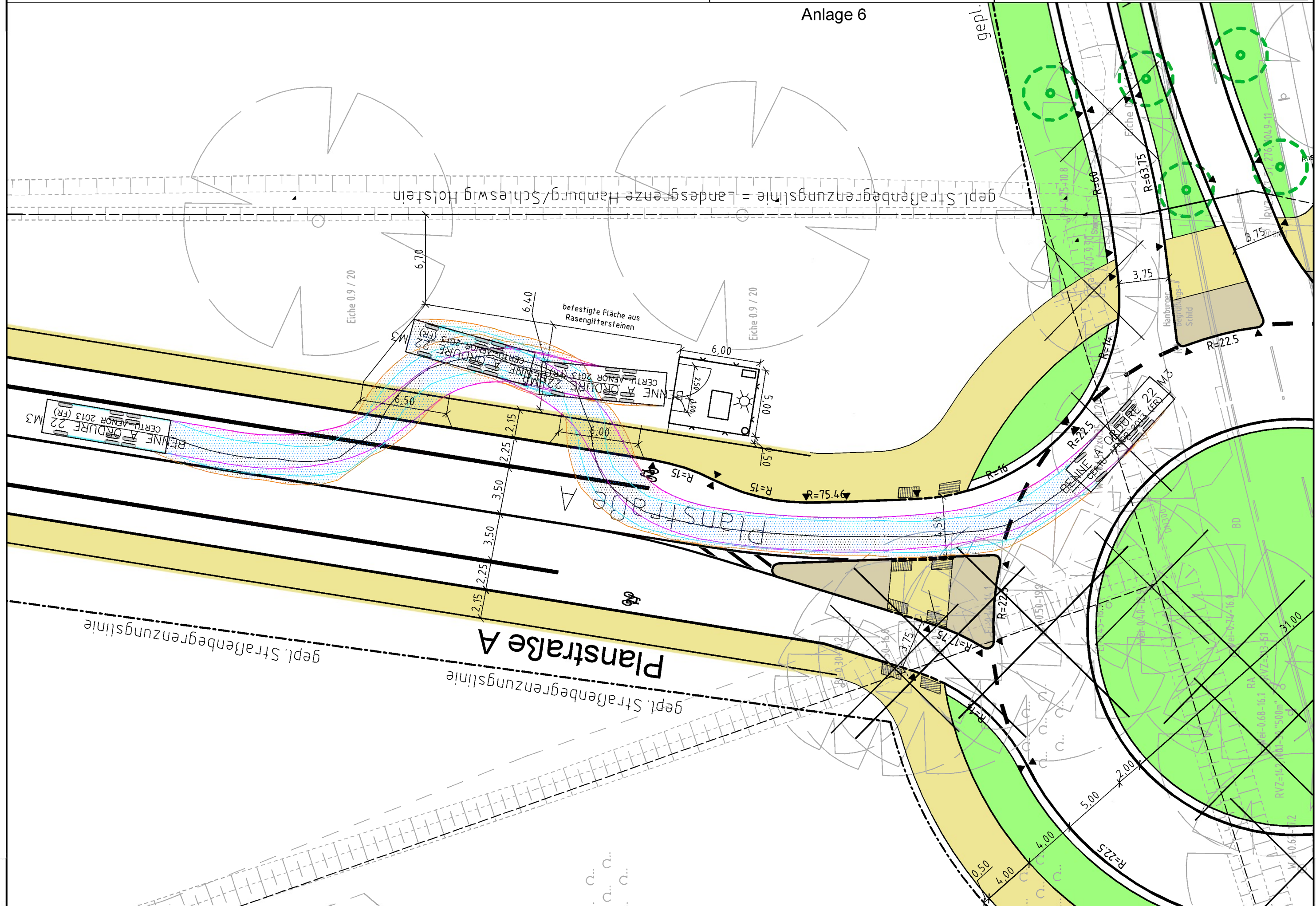
NORD
wfw CONSULT
INGENIEURSGESELLSCHAFT mbH

Bankstraße 4
20097 Hamburg

Projekt:
Victoria Park + Minerva Park
Lageplan
Blatt 3 von 4

08.12.2017

- Legende**
- Fahrbahn (Asphalt)
 - Busverkehrsfächen (Straßenbeton)
 - Gehweg (Betonplatten 50/50/7 cm, grau / Grand)
 - Sicherheitsstreifen (Betonplatten 25/25/7cm)
 - Parkflächen (Wabensteingitter aus Beton)
 - Überflächen (Wabensteingitter aus Beton)
 - Grünfläche
 - Graben







Zeichenerklärung:

- Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans
- ERHALTUNGSGEBOTE**
- Erhaltung gesetzlich geschützter Biotope
 - Erhaltung und Pflege vorhandener Knicks
 - Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen, Überhältern
 - Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
- ENTFALLENDE LANDSCHAFTSELEMENTE**
- entfallender geschützter Biotop
 - entfallender Knick / Knickdurchbruch
 - entfallender Knickstatus
 - entfallender Einzelbaum / Überhälter / Baumreihe
 - Knickdurchbruch für Zufahrten und Wege
 - entfallendes Gehölz
- ANPFLANZUNGSGEBOTE**
- Anlage eines Knickschutzstreifens, von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung freizuhalten
 - Anlage und Pflege eines landschaftstypischen Knicks mit Überhältern
 - Anpflanzung von Baumreihen (schematische Darstellung)
 - Anpflanzung und Pflege von Straßenbäumen (schematische Darstellung)
 - Durchgrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- ENTWICKLUNGSZIEL**
- naturnahe Grünfläche
 - Extensivgrünland
 - Eigenentwicklung
 - extensive Pflegemahd
 - Anlage von Uferstrandstreifen
- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - öffentlicher (Fuß-) Weg (schematische Darstellung)
 - Flächen für Regenrückhaltung (schematische Darstellung)
- SONSTIGES**
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Erdbeerfeld
 - Verkaufsgärtnerei

Übersicht entfallende Ausgleichsflächen
M 1:10.000

- festgesetzte Ausgleichsfläche B-Plan Rahlstedt 105
- entfallende festgesetzte Ausgleichsfläche B-Plan Rahlstedt 105



2. Wieder-Vergrößerung des Plangebietes		24.04.2018
1. Verkleinerung des Plangebietes, Einarbeitung der Ergebnisse der TOB-Beteiligung		05.03.2018
Nr.	Art der Änderung	Name Datum

Bauvorhaben:

Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Rahlstedt 131

Auftraggeber:

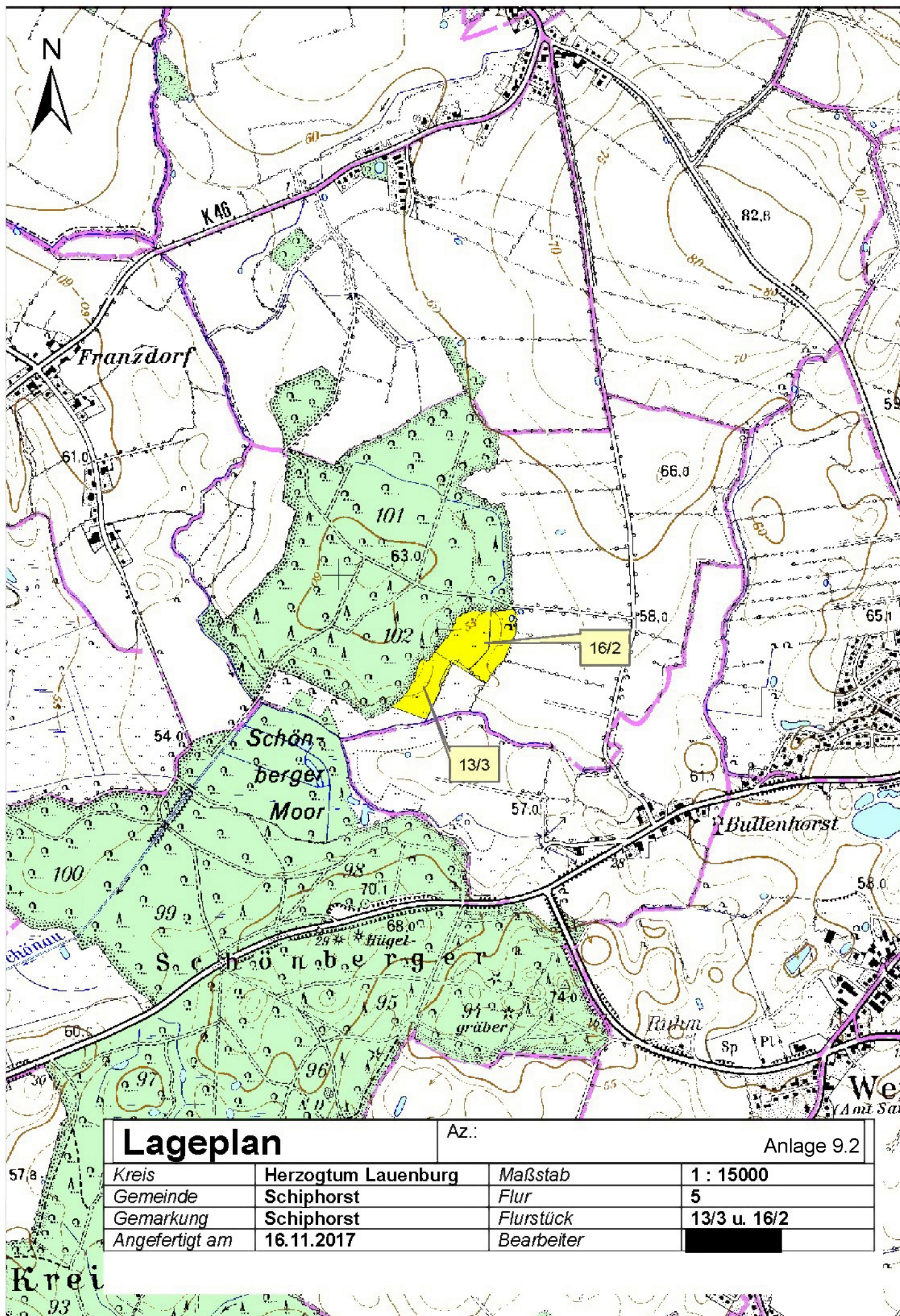
Victoria Park GmbH & Co. KG

Planbezeichnung:

ENTWURF M 1:2.000

gezeichnet:		bearbeitet:	
Plangrundlage:	wfw nord consult, ALKIS	Datum:	24.04.2018
Planverfasser:	LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla		
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt			



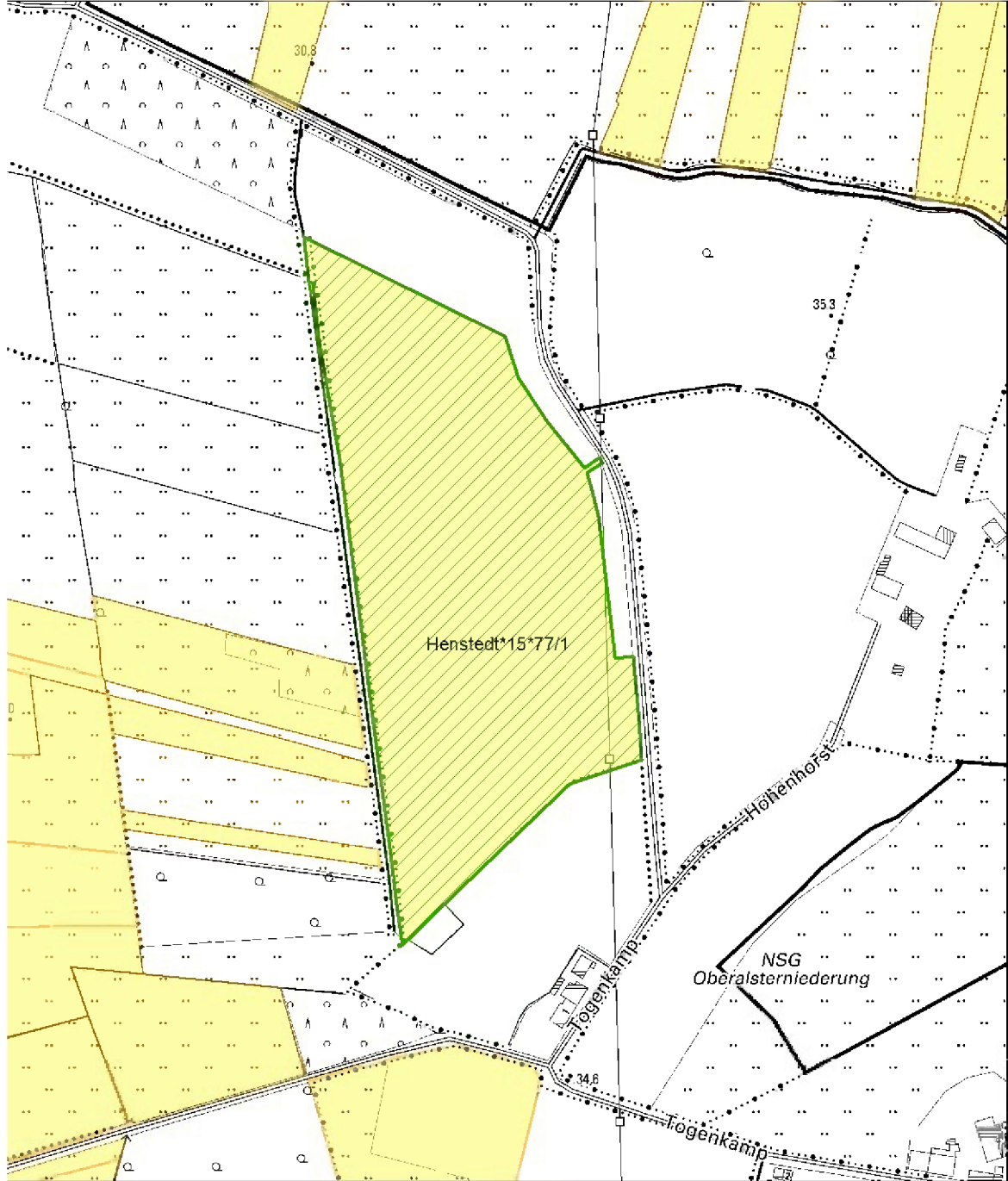


Lageplan

Az.:

Anlage 9.2

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



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

egende

 Ökokonto

tiftung Naturschutz

 Eigentum

Anlage 9.3



**AUSGLEICHS
AGENTUR**
Schleswig-Holstein

Ökokonto:

Alsterniederung 4 (ÖK 113-04)

Maßstab:

1:5.000

Erstellt am:

16.06.2017

Bearbeiter/in:



0 25 50 100 150 200 250 m



Bebauungsplan Rahlstedt 131

Übersicht der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

1.1 Knicks, Pflanzstreifen und Einzäunungen

1.1.1 Bepflanzung von Knicks

Aufsetzen des Knickwall bauseits,

enth.: Vorbereitung, Pflanzenlieferung, pflanzen,
mulchen

Pflege und Einzäunung sowie KSS in ges. Position

1.1.2 Knickpflege 4 Jahre

Pflege der Knicks als Fertigstellungs- ,
Entwicklungs- und Gewährleistungspflege

1.1.3 Herstellen von Knickschutzstreifen fräsen, eggen, einsäen

1.1.4 Knickschutzstreifen pflegen 4 Jahre mähen, nachsäen

1.1.5 Wildschutzzaun liefern und einbauen Material für Wildschutz 1,80 m h, Wildschutzgeflecht, Nadelholzpfahl einschl. Eckausbildungen und Überstiegshilfen, Tore etc. (pauschal)

1.1.6 Koppelzaun liefern und einbauen für Uferrandstreifen Material für Koppelzaun 1,20 m h, Eichenspaltpfahl einschl. Eckausbildungen, Tor etc.

Bebauungsplan Rahlstedt 131

Übersicht der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

2. Externe Maßnahmen

2.1 Fläche 1

- 2.1.1 Herstellung
Acker in Extensivgrünland
- 2.1.2 Knickpflege 4 Jahre
Pflege der Knicks als Fertigstellungs-,
Entwicklungs- und Gewährleistungspflege

2.2 Fläche 2

- 2.2.2 Herstellung
Acker in Extensivgrünland
- 2.2.3 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.2.4 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.3 Fläche 3

- 2.3.1 Herstellung
Grünland in Extensivgrünland, Initialsaat 1/3 der Fläche
- 2.3.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.3.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.4 Fläche 4

- 2.4.1 Herstellung
Ruderalflur in Extensivgrünland, Initialsaat 1/5 der Fläche
- 2.4.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.4.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.5 Fläche 5

- 2.5.1 Herstellung
Grünland in Extensivgrünland, Initialsaat 1/3 der Fläche
- 2.5.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.5.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.6 Fläche 6

- 2.6.1 Herstellung
Grünland in Extensivgrünland, Initialsaat 1/3 der Fläche
- 2.6.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.6.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.7 Fläche 7

- 2.7.1 Herstellung 60%
Grünland in naturnahen Wald/
Feldgehölze nach
naturschutzfachlichen Grundsätzen
- 2.7.2 Herstellung 40%
Grünland in Extensivgrünland
- 2.7.3 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.7.4 Wildschutzzaun liefern und einbauen
Material für Wildschutz 1,80 m h, Wildschutzgeflecht,
Nadelholzpfahl einschl. Eckausbildungen und
Überstiegshilfen, Tore etc. (pauschal)
- 2.7.5 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.8 Fläche 8

- 2.8.1 Herstellung 60%
Acker in naturnahen Wald/
Feldgehölze nach
naturschutzfachlichen Grundsätzen
- 2.8.2 Herstellung 40%
Acker in Extensivgrünland
- 2.8.3 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen
- 2.8.4 Wildschutzzaun liefern und einbauen
Material für Wildschutz 1,80 m h, Wildschutzgeflecht,
Nadelholzpfahl einschl. Eckausbildungen und
Überstiegshilfen, Tore etc.

2.9 Fläche 9

- 2.9.1 Herstellung 60%
Grünland in naturnahen Wald/
Feldgehölze nach
naturschutzfachlichen Grundsätzen
- 2.9.2 Herstellung 40%
Grünland in Extensivgrünland
- 2.9.3 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen

2.9.4 Wildschutzzaun liefern und einbauen
Material für Wildschutz 1,80 m h, Wildschutzgeflecht,
Nadelholzpfahl einschl. Eckausbildungen und
Überstiegshilfen, Tore etc.

2.9.5 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.10 Fläche 10

2.10.1 Herstellung
Grünland in Extensivgrünland, Initialsaat 1/3 der Fläche

2.10.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen

2.10.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.11 Fläche 11

2.11.1 Herstellung
Grünland in Extensivgrünland, Initialsaat 1/3 der Fläche

2.11.2 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachsäen

2.12 Fläche 12

2.12.1 Herstellung
Acker in Extensivgrünland in Regie der Ausgleichsagentur
Schleswig-Holstein

2.13 Fläche 13

2.13.1 Herstellung
Acker in naturnahe Waldentwicklung mit Säumen und
Uferrandstreifen in Abstimmung mit der Forstbehörde

2.13.2 Wildschutzzaun liefern und einbauen
Material für Wildschutz 1,80 m h, Wildschutzgeflecht,
Nadelholzpfahl einschl. Eckausbildungen und
Überstiegshilfen, Tore etc.

2.13.3 Einzäunung
Koppelzaun am Ufer

2.13.4 Unterhaltung 4 Jahre
mähen, nachpflanzen

Bewirtschaftungsauflagen für im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen mit dem Maßnahmenziel „extensives Grünland“

Die VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co KG, nachfolgend Bewirtschafter genannt, verpflichtet sich zu den folgenden Bewirtschaftungsgrundsätzen der Vertragsflächen. Diese Bewirtschaftungsauflagen stellen einen Rahmen für die Bewirtschaftung der Vertragsflächen dar. Sie dienen der Entwicklung artenreichen Grünlands als Lebensstätte für dort beheimatete, seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Da die Lebensraumverhältnisse je nach Standort, Nutzungsgeschichte und Witterungseinflüssen vielfältig sind, kann Grünland nicht nach starren Nutzungsvorgaben bewirtschaftet werden. Demzufolge wird ein innovatives Grünlandmanagement verfolgt, das individuelle und flexible Bewirtschaftungsvereinbarungen, z. B. hinsichtlich der Mähtermine, der Beweidungsdichte, erforderlicher Grunddüngung, Bekämpfung unerwünschter Arten (z.B. Flatterbinse, Rasenschmiele, Ackerkratzdistel, Schachtelhalm, Jakobskreuzkraut) ermöglicht, wenn es aus Gründen des Naturschutzes vertretbar ist.

A Allgemeine Bewirtschaftungsauflagen:

- A.1 Pflegeumbruch und Neuansaat dürfen nicht vorgenommen werden. Nachsaaten sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Bezirksamts Wandsbek unter Verwendung der vorgegebenen Saatgutmischungen erlaubt.
- A.2 Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) in der Frist vom 15. März bis zum 30. Juni.
- A.3 Eine Erhaltungskalkung ist zwischen dem 1. Juli und 15. März gestattet. Dabei soll ein optimaler pH-Wert angestrebt werden. Eine Düngung in geringem Umfang - insbesondere mit Phosphor und Kalium als mineralischer Dünger oder Stallmist - in dem Zeitraum nach der ersten Mahd bzw. vom 1. Juli bis 15. März kann auf Grundlage einer Bodenuntersuchung durch das BA Wandsbek gestattet werden. Art, Umfang und Zeitpunkt der Düngung sind zu dokumentieren. Im Übrigen ist keine Düngung gestattet. Der Bewirtschafter versichert, dass er die einschlägigen Mindestanforderungen für den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und sonstige einschlägige verpflichtende Anforderungen des nationalen Rechts einhält.
- A.4 Der Wasserhaushalt der Flächen darf nicht verändert werden. Es ist untersagt, Gräben und andere Gewässer auszubauen oder Dränagen anzulegen sowie die Gewässer vollständig abzulassen. Bestehende Gräben sind zu erhalten. Die Gräben werden vor Eintrag von Mähgut, Bodenbestandteilen und Astwerk geschützt. Die Aufgabenwahrnehmung durch die Wasser- und Bodenverbände bleibt unberührt.
- A.5 Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.
- A.6 Jakobskreuzkraut (*Senecio jacobaea*) ist unverzüglich mechanisch mit dem Wurzelwerk zu beseitigen. Die Pflanzenteile sind der Müllverbrennung zuzuführen. Auf das bei der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), Sondervermögen Naturschutz und Landschaftspflege, erhältliche Merkblatt wird hingewiesen. Ein Befall der Flächen mit Jakobskreuzkraut ist dem Bezirksamts Wandsbek unverzüglich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen.
- A.7 Das Lagern, Aufschütten, Verbrennen oder Einbringen von Müll, Schutt, land- oder forstwirtschaftlichen Abfällen sowie Bodenbestandteile ist verboten.
- A.8 Es ist untersagt, bauliche Anlagen aller Art zu errichten.

- A.9 Maßnahmen wie die Knick- und Gehölzpflge, die Räumung von Gröppen oder Gräben und andere vergleichbare Maßnahmen dürfen nur mit Zustimmung des Bezirksamt Wandsbek durchgeführt werden.

B Besondere Bewirtschaftungsauflagen für die Bewirtschaftung von extensiv genutzten Wiesen und Weiden

Sofern die Vertragsflächen als Wiese genutzt werden, gelten folgende Auflagen:

- B.1 Eine Beweidung, auch zur Nachweide, auf den Vertragsflächen ist ausgeschlossen. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Wandsbek können abweichend von dieser Regelung Einzelflächen in untergeordnetem Rahmen zur Weidehaltung von Rindvieh (Mutterkuhhaltung, extensive Rindermast) bzw. zur Mähweidenutzung genutzt werden. Solche Vereinbarungen über eine Beweidung von Einzelflächen sind schriftlich zu fixieren. Eine Beweidung mit Pferden ist auf diesen Flächen ausgeschlossen.
- B.2 Eine ausreichende Grünlandpflege ist zu gewährleisten. Die Flächen müssen mindestens zweimal im Jahr in der Zeit vom 1. Juli bis zum 15. September gemäht werden. In der Regel ist eine Nachmahd zum Ende der Vegetationsperiode durchzuführen. Dieser letzte Schnitt ist zeitlich so zu wählen, dass in jedem Fall zur Winterruhe ein kurzer Vegetationsbestand vorhanden ist. Dieser darf in Abhängigkeit vom Einzelfall und nach Absprache mit dem Bezirksamt Wandsbek oder einer von ihr beauftragten Person auch als Schlegelmahd durchgeführt werden.
- B.3 Der erste früheste Schnittzeitpunkt, 1. Juli, kann unter Berücksichtigung der aktuellen Wiesenvogelbrutvorkommen flächenbezogen durch Einzelanweisungen des Bezirksamt Wandsbek oder einer von ihr beauftragten Person früher gelegt oder in den Juli hinein verlagert werden.
- B.4 Die Mahd ist langsam, nicht zu tief (möglichst 10 cm über dem Boden) und von einer Seite her oder von innen nach außen durchzuführen, damit Tiere aus der Fläche vertrieben werden.
- B.5 Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu kompostieren. Feldsilos dürfen auf den Vertragsflächen nicht angelegt werden.

Die Lagerung von Silageballen und allen anderen Stoffen auf den Flächen ist nicht erlaubt.

Sofern die Vertragsflächen als Weide genutzt werden, gelten folgende Auflagen:

- B.6 In der Zeit vom 30. Oktober bis zum 01. Mai ist die Beweidung der Flächen ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Trittschäden muss bei entsprechenden Wetterlagen der Abtrieb im Herbst früher erfolgen. Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Zustimmung durch das Bezirksamt Wandsbek zulässig.
- B.7 Bis zum 1. Juli sind höchstens zwei Rinder oder Pferde pro Hektar erlaubt. Danach ist, soweit die Vegetationsdecke, der Vertritt und eine mögliche Bodenverdichtung es zulassen, entsprechend dem Grünlandmanagement und nach Absprache mit dem Bezirksamt Wandsbek oder einer von ihr beauftragten Person, eine höhere Beweidungsdichte zulässig. Nur Standweide. Eine Winterbeweidung in den Monaten November bis März ist unzulässig. Eine Zufütterung ist nicht zulässig.
- B.8 Die Beweidung muss auf die Boden- und Witterungsverhältnisse angepasst werden, ggf. ist die Anzahl der Tiere auf den Flächen zu reduzieren oder auf eine Wiesennutzung umzustellen.
- B.9 Die Weidezäune sind fachgerecht aus Holzpfehlen herzustellen und zu unterhalten.
- B.10 Eine ausreichende Grünlandpflege ist zu gewährleisten. Dies erfordert bei einer unzureichenden Abweidung des Grünlandes eine ausreichende Anzahl Pflegeschnitte während der gesamten Vegetationsperiode. In der Regel ist ein erster Pflegeschnitt bis Ende Juli und ein weiterer Ende September/Anfang Oktober durchzuführen. Ein die Grasnarbe

schädigender starker Weiderest ist nach dem Pflegeschnitt abzufahren. Der letzte Schnitt ist zeitlich so zu wählen, dass in jedem Fall zur Winterruhe ein kurzer Vegetationsbestand vorhanden ist. Dieser darf in Abhängigkeit vom Einzelfall nach Absprache mit dem Bezirksamt Wandsbek oder einer von ihr beauftragten Person auch als Schlegelmahd durchgeführt werden.

C Bewirtschaftungsauflagen für Gewässer wie Gräben, Gruppen und Vernässungszonen

- C.1 Die **Gräben, Gruppen und Vernässungszonen** gehören aus Naturschutzsicht zu den bedeutenden Lebensräumen im Grünland. Sie sind unter Berücksichtigung folgender naturschutzfachlicher Kriterien regelmäßig zu unterhalten bzw. zu pflegen.
- C.2 Die Räumung von Gruppen oder Gräben ist, soweit sie nicht in den Aufgabenbereich der Wasser- und Bodenverbände fällt, nur in Abstimmung mit dem Bezirksamt Wandsbek oder einer von ihr beauftragten Person durchzuführen.
- C.3 Die Grabenunterhaltung der Gräben, die nicht in den Aufgabenbereich der Wasser- und Bodenverbände fallen, insbesondere Mahd einschließlich Ausharken, ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Das Mähgut ist in der Regel abzutransportieren.
- C.4 Mögliche weitergehende bzw. notwendige Maßnahmen sind direkt mit dem Bezirksamt Wandsbek abzusprechen.

Abweichungen von den oben aufgeführten Bewirtschaftungsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit dem Bezirksamt Wandsbek z. B. bei außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen (sehr zeitiges Frühjahr, lange Regenperioden) denkbar. Sie bedürfen auf jeden Fall der Schriftform.