

Vereinbarung über die Ergänzung des Städtebaulichen Vertrages
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

§ 1

Bestandteil der Vertragsergänzung

Das Bezirksamt und der Planungsbegünstigte vereinbaren gemäß § 5 Absatz 14 des städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 vom 21. Juni 2018 diesen um folgende Anlagen zu ergänzen.

- **„Grüne Fuge“ und Private Grünflächen im Victoria Park Hamburg**
Anlage 12 bestehend aus Erläuterungsbericht (Anlage 12), Übersichtsplan, o.M. und vier Lagepläne, M 1:1.000
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 – **Planinterne Ausgleichsflächen südlich Bachstücken** (Anlage 13) bestehend aus Erläuterungsbericht und Lageplan M 1:1.000
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 – **Planexterne Ausgleichsflächen** (Anlage 14) bestehend aus Erläuterungsbericht und zehn Lagepläne, M 1:1.000

§ 2

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Diese Ergänzung des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Rahlstedt 131 (Stapelfelder Straße) Vertrages 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.

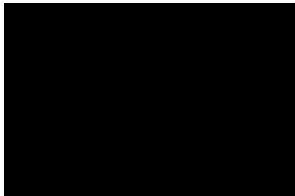
§ 3

Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

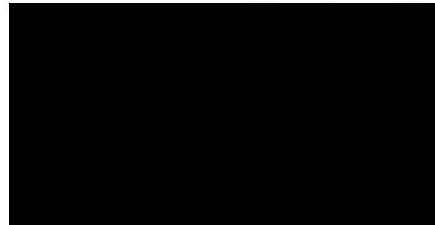
Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrages von 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.

Hamburg, den 3.07. 2019

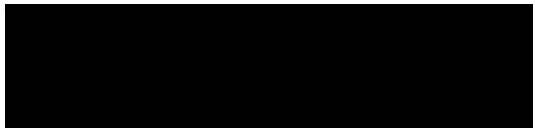


Bezirksamt Wandsbek
Dezernent für Wirtschaft, Bauen
und Umwelt

Hamburg, den 3.7.2019





für die
VICTORIA PARK HAMBURG
GmbH & Co KG



Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bahrenfelder Straße 201 B
22765 Hamburg Ottensen

Fon 040 / 
Fax 040 / 

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

„Grüne Fuge“ und Private Grünflächen im Victoria Park Hamburg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Aufgabenstellung und Lage

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

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

2. Nutzungskonzept

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

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

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

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

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

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

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

3. Material- und Ausstattungskonzept

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

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

4. Vegetationskonzept

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

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

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

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

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

Zusammensetzung der Pflanzenarten an den bereits vorhandenen Strukturen im Planungsgebiet.

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

5. Realisierung

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



Hamburg, den 11.09.2018



Anlagen:

Übersichtsplan Regenrückhaltebecken, vom 11.09.2018, o.M.

Lageplan Grüne Fuge Teil Nord, vom 11.09.2017, M 1:1000

Lageplan Grüne Fuge Teil Süd, vom 11.09.2017, M 1:1000

Lageplan Regenrückhaltebecken 1 bis 4 und 6, vom 30.04.2017, M 1:1000


Lageplan Regenrückhaltebecken 7 und Lütten Damm, vom 30.04.2017, M 1:1000



LEGENDE

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

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



VICTORIA PARK
HAMBURG


PROJEKT: **INTERKOMMUNALES GEWERBEGBEIT
WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT: **STAPELFELDER STRASSE**


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

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

PLANNR.: 01	GEZEICHNET: 10.07.2018
MAßSTAB: o.M.	ÄNDERUNGEN: Anpassung des RRB 8 und der Beschriftung, Datum: 12.09.2018

ARCHITEKT:  **Industrieplanung**
architekten und ingenieure gmbh
flachland 10 · D-22083 hamburg

LANDSCHAFTSARCHITEKT:  **DITTLÖFF + PASCHBURG**
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN

VERMESSUNG UND
ERSCHLIEßUNG:  **NORD
CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

Banksstraße 4
20097 Hamburg



LEGENDE

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

Grundlagen:

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



VICTORIA PARK
HAMBURG

PROJEKT: **INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT: **STAPELFELDER STRASSE**

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

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

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

ARCHITEKT: **Industrie planung**
architekten und ingenieure gmbh
flachsland 10 D-22083 hamburg

LANDSCHAFTSARCHITEKT: **dpl DITTLÖFF + PASCHBURG**
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN

VERMESSUNG UND
ERSCHLIEßUNG: **wfw NORD CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Banksstraße 4
20097 Hamburg



LEGENDE

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

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

VICTORIA PARK
HAMBURG

PROJEKT: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET WANDSBEK / STAPELFELD

BAUORT: STAPELFELDER STRASSE

BAUHERR: Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG

BEZEICHNUNG: B-Plan 131 Rahlstedt RRB 1-4 und 6

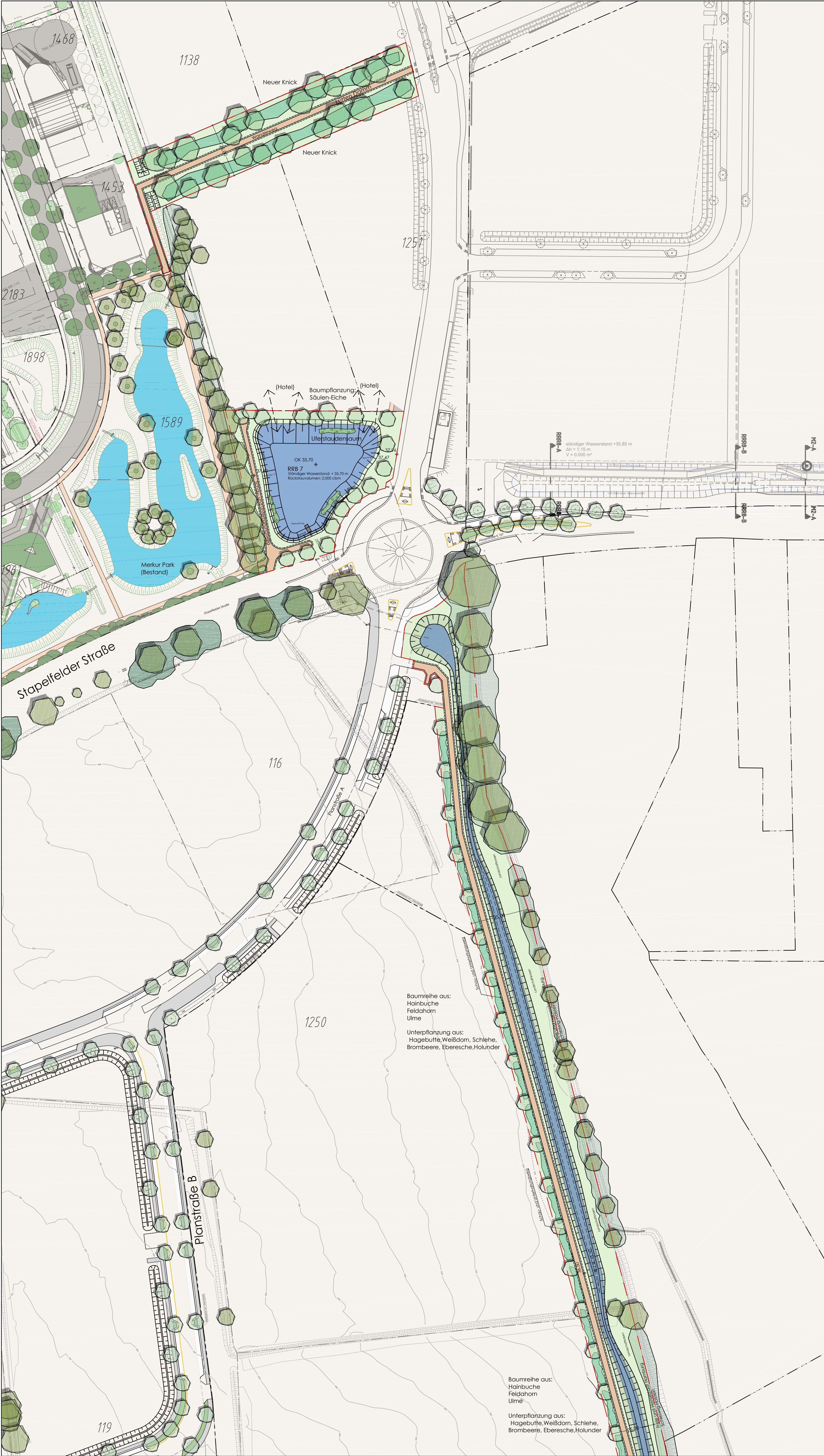
PLANNR.: 04	GEZEICHNET: 10.07.2018
MAßSTAB: 1:1000	ÄNDERUNGEN:

ARCHITEKT: **Industrieplanung**
architekten und ingenieure gmbh
flachland 10 . D-22083 hamburg

LANDSCHAFTSARCHITEKT: **DITTLÖFF + PASCHBURG**
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN

VERMESSUNG UND ERSCHLIEßUNG: **NORD CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

Bankstraße 4
20097 Hamburg



LEGENDE

Becken/Gräben für Oberflächenentwässerung

doppelter/ einfacher Knick Bestand geschützt nach §30 BNatSchG in Verbindung mi § 21(1) LNatSchG

Neuer Knick

Baum Bestand

Baum Planung

Obstbaum Planung

Höhenlinie Bestand

Höhenlinie geplant

Flurstücke Bestand

Flurstücke geplant

Bearbeitungsgrenze

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

PROJEKT:

**INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
WANDSBEK / STAPELFELD**

BAUORT:

STAPELFELDER STRASSE

BAUHERR:

Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG

BEZEICHNUNG:

**B-Plan 131 Rahlstedt
RRB 7 mit Graben 1 und Lütten Damm**

PLANNR.: 05	GEZEICHNET: 10.07.2018
MAßSTAB: 1:1000	ÄNDERUNGEN:

ARCHITEKT:

Industrieplanung
architekten und ingenieure gmbh
flachland 10 · D-22083 hamburg

LANDSCHAFTSARCHITEKT:

DITTLÖFF + PASCHBURG
Landschaftsarchitekten
BAHRENFELDER STRASSE 201 B
22765 HAMBURG OTTENSEN

VERMESSUNG UND
ERSCHLISSUNG:

**NORD
CONSULT**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

Banksstraße 4
20097 Hamburg

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Rahlstedt 131
der Freien und Hansestadt Hamburg**

***Planinterne Ausgleichsflächen
südlich Bachstücken***

Auftraggeber:

Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG
Merkurring 100
22143 Hamburg

Verfasser:

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt

Bearbeitung:

Stand: August 2018

B-Plan Rahlstedt 131 – Planinterne Ausgleichsflächen

Die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

Anlage 2 Bebauungsplan Rahlstedt 131

Anlage 8 Grünordnerischer Fachbeitrag

Gemäß § 5 (14) des städtebaulichen Vertrags sind die Maßnahmen auf den planinternen Ausgleichsflächen auf Entwurfsebene zu konkretisieren.

In Ergänzung zu den Flächen in der *Grünen Fuge* und den Flächen in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung in den Randbereichen des Gewerbegebietes (siehe Unterlagen von DITTLÖFF + PASCHBURG Landschaftsarchitekten) erfolgt die Konkretisierung in dieser Unterlage nun für die Teilflächen im Geltungsbereich des B-Plans südlich *Bachstücken* in einem gemeinsamen Entwurfsplan auf der Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrags und der darin getroffenen Festsetzungen.

Die spezifischen Maßnahmen werden nachfolgend für die Teilflächen B, C, D und E erläutert. Die Bezeichnung entspricht der Darstellung im Grünordnerischen Fachbeitrag und in der Planzeichnung des B-Plans.

Die jeweiligen Bewirtschaftungsauflagen bei Wiesen- oder Weidenutzung sind in einer gesonderten Anlage zum städtebaulichen Vertrag definiert und daher an dieser Stelle nicht erneut festzulegen.

Maßnahmenfläche B

Maßnahmenfläche B setzt sich aus 4 Parzellen im Dreieck *Bachstücken / Kösterrodenweg / Stapelfelder Graben* zusammen, die derzeit als Ackerflächen bzw. artenarmes gemähtes Grünland genutzt werden und an den Parzellengrenzen von landschaftstypischen Knicks gegliedert werden.

Die Flächen sollen einer extensiven Grünlandnutzung (Mahd oder Weidenutzung) gemäß der spezifischen Bewirtschaftungsauflagen zugeführt werden. Dazu ist auf den Ackerflächen eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorzunehmen.

Landwirtschaftliche Zufahrten zu den Teilflächen sind vom *Bachstücken* bzw. *Kösterrodenweg* vorhanden und bei den festgesetzten Knickneuanlagen in diesem Bereich berücksichtigt.

Parallel zum *Kösterrodenweg* sind weitere Knickneuanlagen zur Abgrenzung der Wegetrassen (Fuß-/Radweg und Reiter) festgesetzt. Für die Anlage des Walls und die Bepflanzung der landschaftstypischen Knicks gelten die grünordnerischen Festsetzungen.

Der geplante Knick im Randbereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist nachrichtlich dargestellt (siehe Unterlagen DITTLOFF + PASCHBURG Landschaftsarchitekten).

Maßnahmenfläche C

Die gewässerbegleitenden Maßnahmenflächen C zwischen dem *Stapelfelder Graben* und den Maßnahmenflächen B sollen entsprechend ihrer bereits eingetretenen Biotopausprägung der weiteren natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Hier findet zukünftig keine Nutzung statt. Die Abgrenzung der Flächen orientiert sich am aktuellen naturnah ausgeprägten Bestand und nicht an den bisherigen teils abweichenden Festsetzungen des B-Plans Rahlstedt 105.

Maßnahmenfläche D

Auch die bestehende Sumpffläche nördlich der *Stellau* verbleibt angesichts der bestehenden Ausprägung als gesetzlich geschütztes Biotop ohne Nutzung. Die extensive Pflegemahd (1 x jährlich) dient nicht dem Ertrag, sondern der Verhinderung einer Verbuschung und Verschlechterung des Biotopstatus.

Auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche ist die Anlage eines Knicks vorgesehen, der insbesondere den Eintrag von Nährstoffen in die Biotopfläche mindern soll. Für die Anlage des Knicks gelten die Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags.

Maßnahmenfläche E

Auf einem 5 m breiten Streifen am Nordrand der *Stellau* ist ein Uferrandstreifen vorgesehen, in dem sich das Gewässer naturnah entwickeln kann und sich Röhrichte und Hochstauden ausbreiten können. In diesem Streifen soll auch keine regelmäßige Pflegemahd stattfinden.



- Zeichenerklärung:**
- Maßnahmenfläche
 - Bezeichnung der Maßnahmenfläche
 - Anlage eines landschaftstypischen Knicks
 - extensive Grünlandnutzung
 - Weide
 - Mahd
 - Erstansaat der Ackerflächen
 - landwirtschaftliche Zufahrt
 - Uferandstreifen
5 m zur Stellau: Entwicklung als Hochstaudenflur
 - extensive Pflegemahd der Sumpflache (1x / Jahr)
 - Fläche für natürliche Eigenentwicklung
 - Flurstücksnummer und -grenze

**Grünordnerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Rahlstedt 131
der Freien und Hansestadt Hamburg**

Planexterne Ausgleichsflächen

Auftraggeber:

Victoria Park Hamburg GmbH & Co. KG
Merkurring 100
22143 Hamburg

Verfasser:

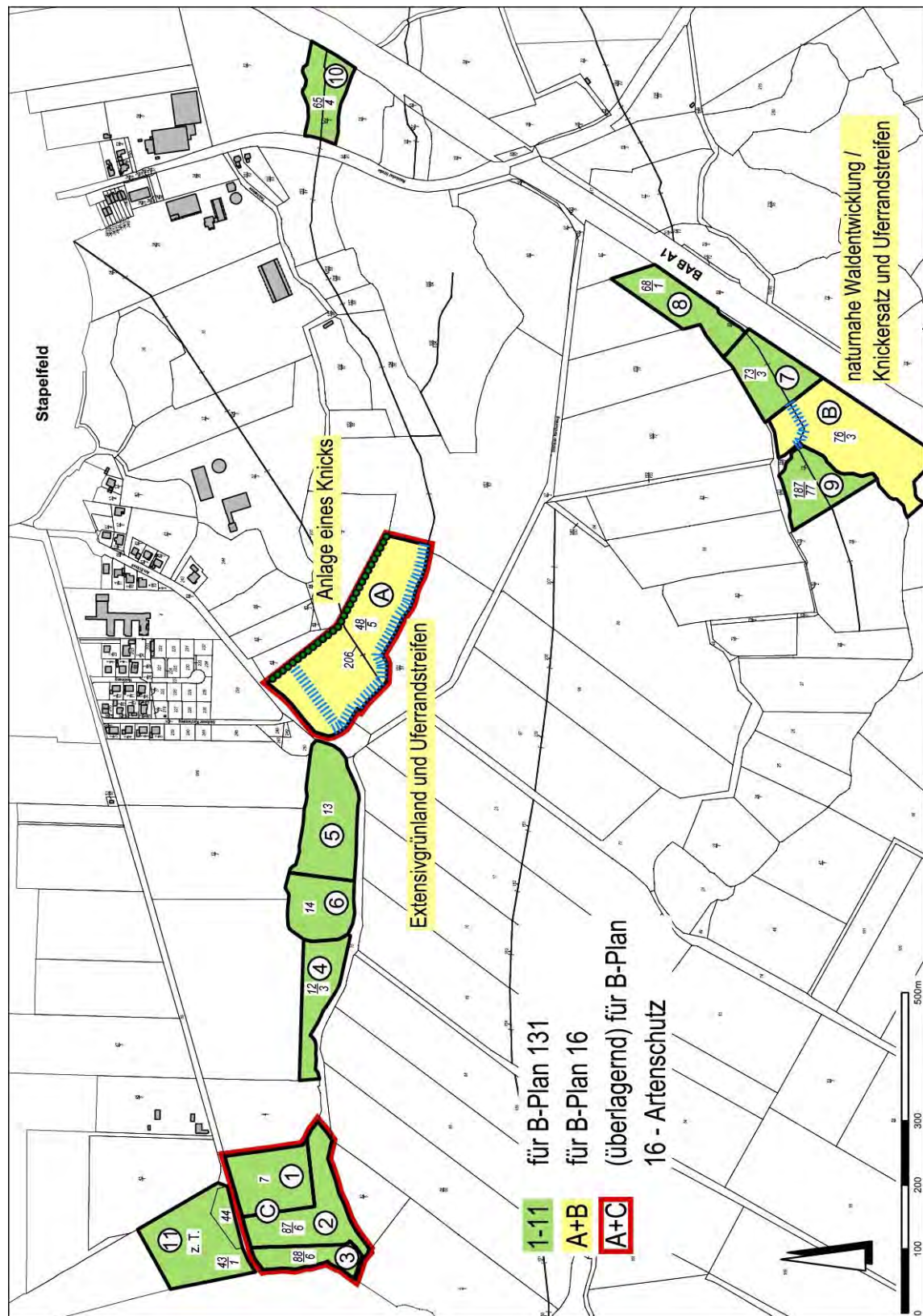
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Ochsenzoller Str. 142 a
22848 Norderstedt
[REDACTED]

Bearbeitung:

[REDACTED]

Stand: Juli 2018

B-Plan Rahlstedt 131 – Planexterne Ausgleichsflächen



Übersicht der Ausgleichsflächen 1-11 in Stapelfeld

Die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der Anlagen zum städtebaulichen Vertrag:

Anlage 9.1 Ausgleichsflächen 1-11 in der Gemarkung der *Gemeinde Stapelfeld*

Anlage 9.2 Ausgleichsfläche 12 im *Henstedter Moor*

Anlage 9.3 Ausgleichsfläche 13 in *Schiphorst*

Gemäß § 5 (14) des städtebaulichen Vertrags sind die Maßnahmen auf den planexternen Ausgleichsflächen auf Entwurfsebene zu konkretisieren.

Dies erfolgt für alle Teilflächen auf der Grundlage der Katasterkarten in Überlagerung mit einem aktuellen Luftbild.

Die spezifischen Maßnahmen werden nachfolgend für alle Teilflächen erläutert. Die Nummerierung entspricht der Darstellung im Übersichtsplan und folgt etwa der Reihenfolge des Flächenerwerbs. Nachrichtlich sind in der Übersicht auch die zugeordneten Ausgleichsflächen des B-Plans 16 der *Gemeinde Stapelfeld* dargestellt, da diese das Ausgleichskonzept ergänzen.

Die jeweiligen Bewirtschaftungsauflagen bei Wiesen- oder Weidenutzung sind in einer gesonderten Anlage zum städtebaulichen Vertrag definiert und daher an dieser Stelle nicht erneut festzulegen.

Die Gewässerparzellen innerhalb der Ausgleichsflächen wurden nicht erworben und sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen. Durch die Einrichtung von Uferrandstreifen werden zukünftige Maßnahmen (z.B. im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie oder sonstiger Konzepte zur Gewässerrenaturierung) nicht verhindert, sondern vielmehr ermöglicht.

Die **Ausgleichsflächen 1-6** erstrecken sich zusammenhängend entlang des *Stapelfelder Grabens* und stärken somit den örtlichen Biotopverbund im Rahmen des *Landschaftsaufbaus Große Heide*.

Ausgleichsflächen 1, 2 und 3

Die Flächen sind aktuell überwiegend als Acker genutzt und an den Ackerrändern von landschaftstypischen Knicks gerahmt. Der *Stapelfelder Graben* im Süden weist keinerlei Ufergehölze auf, entlang des *Grabens 3.1.1* sind nur im nördlichen Abschnitt grabenbegleitende Gehölze vorhanden.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der Bodenversiegelungen. Überlagernd haben diese Flächen artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Feldlerche, diese Funktionen sind dem B-Plan 16 der *Gemeinde Stapelfeld* (im Rahmen der interkommunalen Bauleitplanung) zugeordnet.

Die Flächen sollen weitgehend einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden. Dazu ist auf den Ackerflächen eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorzunehmen.

Entlang der Fließgewässer wird beidseitig ein Uferrandstreifen von der Grünlandnutzung freigehalten, um gewässerbegleitende naturnahe Säume zu entwickeln. Mit der Extensivierung der Nutzung und den Saumzonen zu den Fließgewässern wird die Nährstofffracht in die Gewässer gemindert. Zur dauerhaften Wahrung der Uferränder sind diese mit einem landschaftstypischen Koppelzaun abuzäunen, unabhängig von einer Weide- oder Mähwiesennutzung. Mit den Uferrandstreifen sind zugleich die Belange der Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Zufahrten zu den beiden Teilflächen sind von Norden vom Wirtschaftsweg vorhanden, die bestehende landwirtschaftliche Überfahrt über den *Stapelfelder Graben* ist durch geeignete Maßnahmen zu aktivieren.

Während die westliche sehr schmale Teilfläche als Mähwiese genutzt werden soll, ist der östliche Teil als Weidefläche vorgesehen. Die Art der Nutzung orientiert sich hier an der überlagernden Ausgleichsfunktion für die Feldlerche. Angesichts der jahrzehntelangen Ackernutzung der Parzellen würde ein Wiesenansaat mit nachfolgender Mähwiesennutzung über einen langen Zeitraum auf den sehr nährstoffreichen Bodenverhältnissen zu hochwüchsigen Wiesen führen, die für die Brut der Feldlerche ungeeignet sind. Insofern ist eine extensive Beweidung mit ggfs. erforderlicher Pflegemahd (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) zielführender.

Ausgleichsfläche 4

Bei der Fläche handelt es sich um eine schmale Grünlandparzelle zwischen dem *Stapelfelder Graben* und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg (*Fernsicht*) mit Knickbestand.

Angesichts der sehr nährstoffreichen und ruderalisierten Grünlands zielen die Maßnahmen im Wesentlichen auf die Entwicklung des Grabens und dessen Schutz vor Nährstofffrachten ab, indem auch hier beidseitig Uferrandstreifen ausgezäunt werden. Die Gewässerunterhaltung ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

Für die schmalen verbleibenden Flächen südlich des Grabens ist eine natürliche Vegetationsentwicklung vorgesehen. Zur Verhinderung einer zu schnell fortschreitenden Verbuschung ist hier in Abhängigkeit von der Pflanzenentwicklung eine gelegentliche Pflegemahd durchzuführen.

Ausgleichsflächen 5 und 6

Die derzeit zusammenhängend intensiv als Grünland bewirtschafteten Parzellen sind in den Randbereichen von typischen Knicks begrenzt. Der mittig von Ost nach West verlaufende *Stapelfelder Graben* weist keinerlei Ufergehölze auf.

Der bereits in den Flächen 1-4 beschriebene Uferrandstreifen von beidseitig je 10 m Breite wird auch hier eingerichtet und gegenüber den Grünlandflächen eingezäunt, um dem Fließgewässer Entwicklungsmöglichkeiten und Schutz vor Nährstoffeintrag zu bieten. Die beiden Teilflächen nördlich und südlich des Gewässers werden zukünftig als extensives Grünland genutzt, dabei ist wahlweise eine Mähwiesen- oder Weidenutzung auf der Grundlage der o.g. allgemeinen Bewirtschaftungsauflagen möglich. Landwirtschaftliche Zufahrten bzw. eine Überfahrt über den Graben sind gegeben.

Die **Ausgleichsflächen 7-9** erstrecken sich entlang der *Stellau* im östlichen Gemeindegebiet von *Stapelfeld* und realisieren (in Verbindung mit einer weiteren Ausgleichsfläche zum B-Plan 16 *Stapelfeld*) den im Entwicklungskonzept zum *Landschaftsaufbau Große Heide* konkretisierten örtlichen Biotopverbund entlang der *Stellau* sowie den konzipierten Wald- bzw. Gehölzgürtel entlang der Autobahn. Die Flächen dienen nicht nur dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Eingriffe, sondern auch der Kompensation von Eingriffen in Knicks und geschützte Feuchtbiootope. Diese Art der Kompensation wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens mit den Fachbehörden intensiv abgestimmt.

Für die Anpflanzungen auf den Flächen 7-9 sind Arten aus dem regionaltypischen Knickartenspektrum (gemäß Grünordnerischem Fachbeitrag) in den vorgegebenen Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden. In den feuchteren Bereichen sind dem Standort entsprechende Gehölzarten einzubeziehen.

Ausgleichsfläche 7

Die Intensivgrünlandfläche wird von der ufergehölzlosen *Stellau* durchflossen. Die nördliche Parzellengrenze ist durch einen Knick gesäumt.

Entlang der *Stellau* ist wiederum beidseitig ein jeweils 10 m breiter Uferrandstreifen vorgesehen, um die Gewässerränder aufzuwerten und naturnahe Staudenzonen zu entwickeln. Auf der nördlichen Seite wird den Staudenfluren noch weiterer Raum gegeben, um die Ausbildung auch sumpfigerer Vegetationszonen (in Abhängigkeit von der Wasserführung der *Stellau*) zu begünstigen.

Auf den beiden Teilflächen jenseits der Gewässerränder werden Feldgehölze unterschiedlicher Größe angepflanzt. Um auch langfristig unterschiedliche Altersstufen zu erhalten, soll eine Teilfläche jeweils nach 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Zwischen den Gehölzflächen sowie zu den Rändern werden Saumzonen als Staudenfluren entwickelt, welche durch entsprechende Pflege (Mahd alle 3-5 Jahre) auch dauerhaft erhalten werden sollen. Mit dem hohen Anteil an Randzonen und Säumen auf der nördlichen Teilfläche werden die spezifischen Eigenschaften von Knicks nachgebildet, für die diese Feldgehölz-Maßnahmen (ausnahmsweise) als Ersatz anerkannt wurden.

Das Feldgehölz auf der südlichen Teilfläche in Benachbarung zur *Stellau* dient insbesondere der Kompensation der überplanten Feuchtwaldbiotope.

Vor dem Hintergrund der Nutzungsauffassung und Feldgehölzanlage auf den angrenzenden Flächen ist eine Auszäunung der Uferrandstreifen auf diesen Flächen nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche 8

Fläche 8 wurde aus der gesamten Ackerparzelle entlang der Autobahn ausgegrenzt, um hier den gehölzbetonten Anschluss an die nördlich vorhandene Waldparzelle herzustellen.

Auch auf dieser Fläche werden mehrere Feldgehölze aus landschaftstypischen heimischen Baum- und Straucharten angelegt, welche die oben beschriebenen 5-10 m breiten Saumzonen aus Staudenfluren erhalten. Die südliche Teilfläche soll zur Erhaltung von Struktureichtum und Altersstaffelung ebenfalls in Abständen von 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Ausgleichsfläche 9

Ausgleichsfläche 9 setzt den gewässer- und gehölzbetonten Biotopverbund nach Westen fort (zwischen Fläche 7 und 9 liegt die Ausgleichsfläche B aus dem B-Plan 16 *Stapelfeld* der interkommunalen Gewerbeentwicklung).

Auf der intensiv genutzten Grünlandfläche in der *Stellau*-Niederung werden wiederum Uferrandstreifen beidseitig des Fließgewässers eingerichtet, so dass sich die Gewässerränder als naturnahe Staudenfluren entwickeln werden.

Auf den nördlichen und südlichen Teilflächen setzt sich die Anlage von Feldgehölzen analog zu den Flächen 7 und 8 fort. Auch hier werden zu den Flächen untereinander und zu den randlichen Gehölzbeständen ausreichend breite Saumzonen von Anpflanzungen freigehalten und durch Pflegemahd dauerhaft erhalten.

Ausgleichsfläche 10

Die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche zwischen *Reinbeker Straße* und Autobahn stellt den östlichen Beginn des Biotopverbunds entlang des *Stapelfelder Grabens* im *Landschaftsaufbau Große Heide* dar.

Die Niederungparzelle wird vom *Stapelfelder Graben* durchflossen und ist am nördlichen und südlichen Rand jeweils von Knicks begrenzt.

Die beidseitigen Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen) grenzen die naturnahen Bereiche von den beidseitigen zukünftig extensiv genutzten Flächen aus. Zur Abgrenzung sind hier landschaftstypische Koppelzäune vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächengrößen ist hier eine Mähwiesennutzung (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) geplant.

Eine landwirtschaftliche Überfahrt über den *Stapelfelder Graben* ist vorhanden.

Ausgleichsfläche 11

Ausgleichsfläche 11 schließt nördlich an die Flächen 1-3 an und ist Bestandteil des regionalen Grünzugs zwischen *Rahlstedt* und *Stapelfeld*.

Der geringere Teil der Parzelle (Flurstück 44 und westliche Teilfläche von 43/1) ist bereits als Ausgleichsfläche Eingriffen Dritter mit der Nutzungsauflage „Extensivgrünland“ zugeordnet. Der größte Flächenanteil der Grünlandparzelle mit aktuell intensiver Pferdebeweidung soll nun ebenfalls extensiviert werden. Angesichts des nördlich benachbarten Pferdehofs ist hier eine Beweidung (gemäß der Bewirtschaftungsauflagen) vorgesehen.

Landwirtschaftliche Zufahrten bestehen von Norden und Süden.

Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche verläuft der *Graben 3.1.1* mit Vorflut weiter südlich in den *Stapelfelder Graben*. Aufgrund des umfangreichen Ufergehölzbestands auf der Ostseite des Grabens erübrigt sich in diesem Bereich ein aus der Grünlandnutzung auszugrenzender Uferrandstreifen. Die Gewässerunterhaltung ist von der Westseite des Grabens möglich und im Entwurf nachrichtlich eingetragen.

Ausgleichsfläche 12

Bei Ausgleichsfläche 12 handelt es sich um eine Ackerfläche innerhalb des *Naturschutzgebietes Henstedter Moor* in der *Gemeinde Henstedt-Ulzburg* im *Kreis Segeberg* im Eigentum der [REDACTED]. Für die Ausgleichsfläche 12 liegt bereits ein differenziertes Entwicklungskonzept der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein vor (Ökokonto 113-04: Alsterniederung 4, Stand März 2018): artenreiches Feuchtgrünland mit extensiver Nutzung sowie die Schaffung vielfältiger Biotopstrukturen Kleingewässer, Gehölzinseln, Lesesteinhaufen). Die Umsetzung liegt in der Zuständigkeit der Ausgleichsagentur. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Ausgleichsagentur und dem Ausgleichsverpflichteten wurde geschlossen.

Ausgleichsfläche 13

Ausgleichsfläche 13 liegt in der *Gemeinde Schipphorst* im *Kreis Herzogtum Lauenburg*. Die beiden Flurstücke sind direkt benachbart zum *Schönberger Kreisforst*. Die Ackerparzellen werden von einem ufergehölzlosen Graben durchflossen. Abschnittsweise sind an den Flurstücksgrenzen zu den angrenzenden Ackerflächen landschaftstypische Knicks vorhanden.

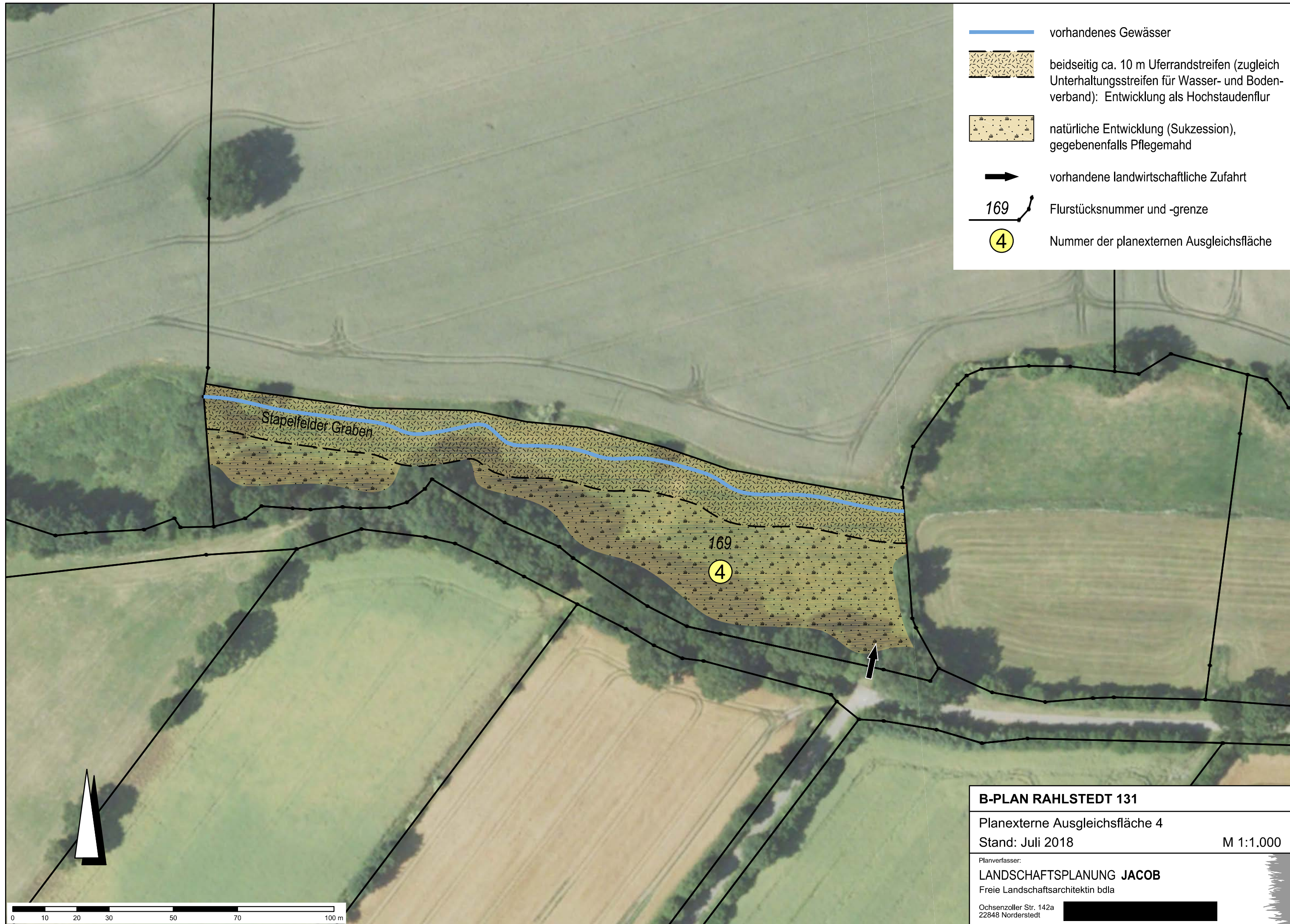
Zur Arrondierung des Waldkomplexes sollen die Flächen einer naturnahen Waldentwicklung zugeführt und dementsprechend bestockt werden. Dies ist in enger Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft vorgesehen. Die Artenauswahl erfolgt auf der Grundlage einer Standortkartierung.

Zu dem vorhandenen Graben wird zumeist beidseitig ein jeweils 10 m breiter Uferrandstreifen von Bewaldung freigehalten und als Hochstaudenflur entwickelt. Dieser dient zugleich als Unterhaltungstreifen für den zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Auch zu den randlichen Knicks sowie zur offenen Landschaft nach Osten und Süden werden Saumstreifen von 10 m von Bestockung freigehalten, damit sich an den Waldrändern Staudenfluren zur Erhöhung der Strukturvielfalt entwickeln können.

Für die Saumzonen an den Gewässern und am Waldrand ist jeweils eine Erstansaat mit dem Entwicklungsziel entsprechendem regionalem Saatgut vorgesehen.





- vorhandenes Gewässer
- beidseitig ca. 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
- natürliche Entwicklung (Sukzession), gegebenenfalls Pflegemahd
- vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt
- Flurstücksnummer und -grenze
- Nummer der planexternen Ausgleichsfläche

B-PLAN RAHLSTEDT 131	
Planexterne Ausgleichsfläche 4	
Stand: Juli 2018	M 1:1.000
Planverfasser: LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB Freie Landschaftsarchitektin bdla	
Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt	



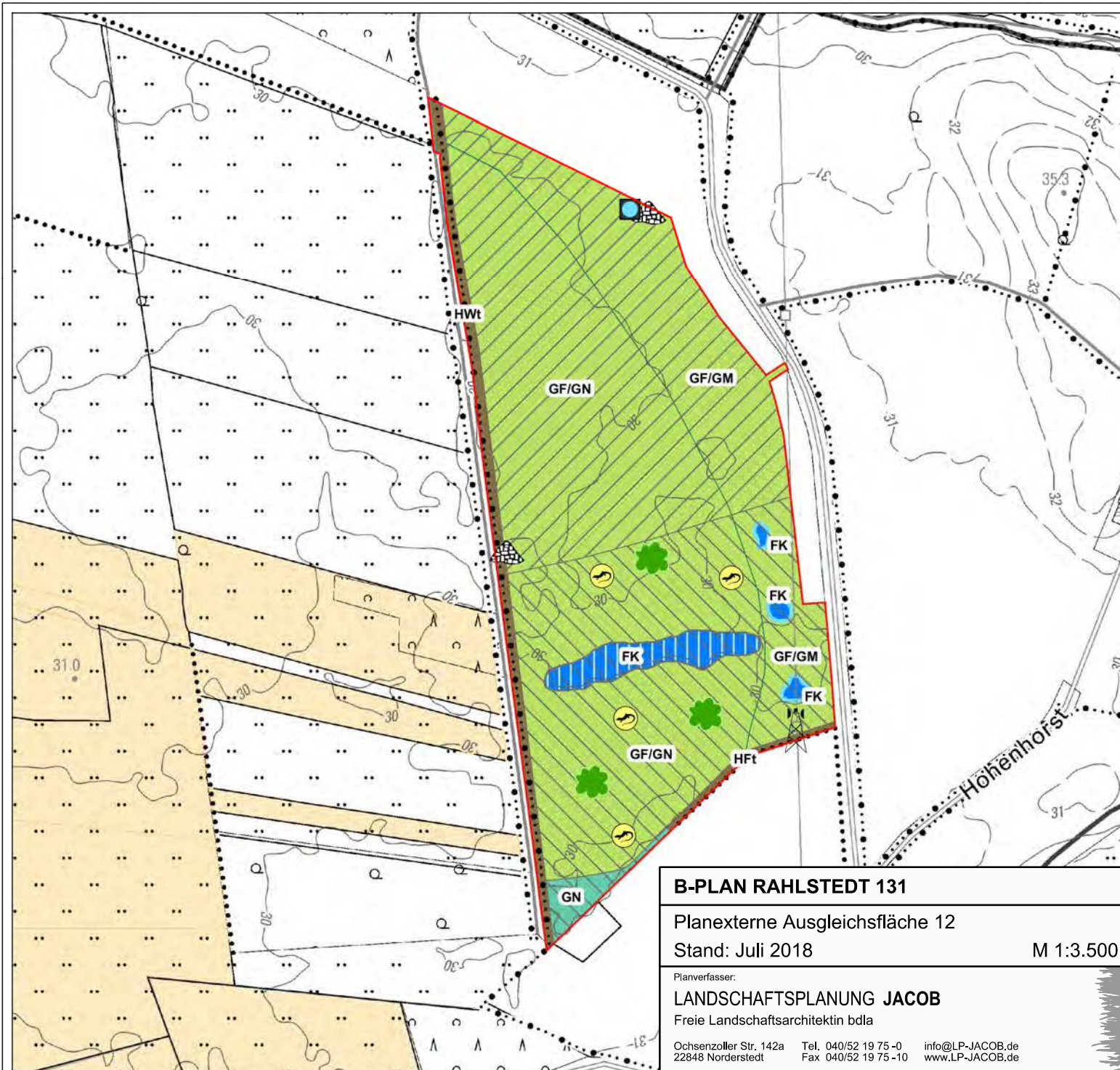












Ökokonto 113-04 Alsterniederung 4 Entwicklungskonzept / Maßnahmen

- GF/GN Sonstiges Artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF) in Verbindung mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen (GN)
- GF/GM Sonstiges Artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF) in Verbindung mit mesophilem Grünland (GM)
- FK Kleingewässer
- GN Seggen- und binsenreiche Nasswiese
- Hf Feldhecke mit typischer Gehölzvegetation
- HWt Knick mit typischer Gehölzvegetation
- Gewässeranlage *)
- Grabenverfüllung und Uferabflachung *)
- Extensivnutzung als Mähweide *)
- Extensivnutzung als Weide *)
- Brunnenschacht
- Pflanzung kleiner Gehölzinseln *)
- Lesesteinhaufen bestehend
- Lesesteinhaufen neu *)
- Strommast
- ÖK 113-04 Alsterniederung 4
- Weitere Flächen der Stiftung Naturschutz

*) genaue Lage bzw. Ausdehnung vor Ort festzulegen

**Planungsbüro für Naturschutz
und Landschaftsökologie**

Neue Große Bergstr. 20, 22767 Hamburg



Auftraggeber:



Projekt:

Ökokonto 113-04: Alsterniederung 4

Planbezeichnung:

Entwicklungskonzept / Maßnahmen

Blattgröße: 210 mm x 297 mm

Maßstab: 1 : 3.500



Verfasst: 15.11.2017

Gezeichnet: 11.09.2017

Geprüft: 18.09.2017

Karte 3

B-PLAN RAHLSTEDT 131

Planexterne Ausgleichsfläche 12

Stand: Juli 2018

M 1:3.500

Planverfasser:

LANDSCHAFTSPANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitekten bdl

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt

Tel. 040/52 19 75 -0
Fax 040/52 19 75 -10

info@LP-JACOB.de
www.LP-JACOB.de



- vorhandenes Gewässer
- beidseitig 10 m Uferrandstreifen (zugleich Unterhaltungstreifen für Wasser- und Bodenverband): Entwicklung als Hochstaudenflur
- vorhandener Knick
- Anlage von dauerhaften Saumzonen (10 m) am Waldrand und zu Knicks: Entwicklung als Hochstaudenfur
- Anpflanzung von Laubwald in Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft
- Flurstücksnummer und -grenze
- 13 Nummer der planexternen Ausgleichsfläche

B-PLAN RAHLSTEDT 131

Planexterne Ausgleichsfläche 13

Stand: Juli 2018

M 1:2.000

Planverfasser:

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitektin bdla

Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt