

## Originalstellungnahmen | Rahlstedt137 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: <b>Nr.: 1016</b>	<b>Details</b>
eingereicht am: 25.03.2021	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Einleitungsgespräch Institution: BUKEA-Energie und Klima Abteilung: E [REDACTED] Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Infoblatt, Scoping-Papier, nur Scoping-Protokoll / Ra137_GA-Papier

### Stellungnahme

1. Zum Energiekonzept wurde zwischen SAGA und BUKEA E13 vereinbart, dass die Anforderungen des Energiefachplanes für die Bebauungspläne Rahlstedt 137 und Rahlstedt 138 im Rahmen der Erstellung eines Energetischen Quartierskonzeptes für das Quartier Rahlstedt-Meiendorf mit abgearbeitet werden und in die Bebauungsplanverfahren eingespeist werden. Eine Einbindung der BUKEA und des BA Wandsbek in das Verfahren zur Erarbeitung des Quartierskonzeptes wurde vereinbart. Hierzu kommt BUKEA E13 noch auf das BA zu.

Ansprechpartner bei der BUKEA für dieses Thema ist [REDACTED]

2. Hamburg hat gemäß Klimaplan das Ziel, dass der Gebäudebestand im Portfoliomittel bis zum Jahr 2050 den Standard KfW-Effizienzhaus 55 erreicht und nahezu klimaneutral sein soll. Dieses entspricht der Energieeffizienzstrategie Gebäude des Bundes. Ein wichtiges Zwischenziel ist das Jahr 2030. Der Hamburger Klimaplan beschreibt einen Transformationspfad, wie die Klimaziele im Bereich Gebäude erreicht werden können.

In der Bauleitplanung werden die grundlegenden Weichen für die Erreichung dieser Klimaschutzziele gelegt. Neue Gebäude müssen möglichst kompakt geplant werden, d.h. ein geringes A/V-Verhältnis (Außenhülle im Vergleich zum Gebäudevolumen) aufweisen. Daher ist auf eine mehrgeschossige Bauweise Wert zu legen, auf Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassade ist zu verzichten. Diese Ausbildung der Gebäudekubatur führt prinzipiell zu einer höheren Energieeffizienz als bei einer nicht-kompakten Bauweise. Zudem spart das kompakte Bauen wertvolle Ressourcen und Kosten. Die Gebäude sind auf den Grundstücken derart zu orientieren/anzuordnen, dass sie sich nicht gegenseitig verschatten und solare Energie in möglichst großem Umfang gewonnen werden kann (aktive und passive Solarenergienutzung).

*Die Vorgaben des Bebauungsplanes müssen die Nutzung des nachwachsenden, heimischen Rohstoffes Holz in der tragenden Gebäudekonstruktion sowie in der Fassade prinzipiell ermöglichen. Der Ausschluss von Holz als Fassadenmaterial (mit dem Vorzug für Klinkerfassaden) ist nicht zulässig. Den Entwurfsverfassern steht damit eine größere Materialauswahl zur Verfügung, welche es ermöglicht, die sog. „Graue Energie“ im Herstellungsprozess des Gebäudes zu minimieren.*

*Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2050 zu erreichen ist es notwendig, dass ab sofort alle neuen Gebäude (sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude) mindestens im Standard eines BEG-Effizienzgebäudes 40 oder besser errichtet werden (BEG = Bundesförderung Effiziente Gebäude). Bestandssanierungen sind möglichst als Effizienzgebäude 55 durchzuführen, Ausnahmen gelten für denkmalgeschützte Gebäude. Nur durch diese an die jeweilige Bauaufgabe angepassten Energieeffizienzstandards kann im Durchschnitt über alle Gebäude das Effizienzgebäude 55 erzielt werden. Die BUKEA geht davon aus, dass die Mehrkosten für die verbesserten Energieeffizienzstandards durch die BEG-Förderungen regelhaft mehr als abgedeckt werden. Die Energieeffizienzstandards sind sowohl für Wohngebäude als auch verschiedenste Nutzungen bei Nichtwohngebäuden geeignet.*

*Die Umsetzung der oben genannten Standards ist über geeignete planrechtliche oder vertragliche Instrumente durch die Bezirke abzusichern. Für den Einsatz von zertifiziertem Holz (PEFC, FSC) in der Gebäudekonstruktion sowie die Energiestandards Effizienzgebäude 40 (Neubau), Effizienzgebäude 55 (Bestand) und Effizienzgebäude Denkmal (denkmalgeschützte Bestandsgebäude) wird um eine Fixierung in städtebaulichen Verträgen gebeten.*

*Ansprechpartnerin für diese Themen ist* [REDACTED]

## Originalstellungnahmen | Rahlstedt137 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: <b>Nr.: 1017</b>	<b>Details</b>
eingereicht am: 26.03.2021	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Einleitungsgespräch Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W■■■ - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): ■■■■■■ Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

### Stellungnahme

BUKEA/W1 nimmt wie folgt Stellung und bittet die zusätzlichen Hinweise in das Protokoll aufzunehmen:  
Stellungnahme BUKEA/W■■■ (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers, Ansprechpartner:  
■■■■■)

Die Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ist nach der Versickerungspotentialkarte als größtenteils eingeschränkt bis unwahrscheinlich einzustufen. Nur in den südöstlichen und westlichen Bereichen wird ein wahrscheinliches Potential aufgezeigt (2 - 5 m). Die Untergrundverhältnisse des Plangebiets werden durch einen oberflächennahen Geringleiterblock (Geschiebelehmergel) geprägt. Anhand der vorliegenden öffentlichen Bohrdaten lässt sich eine Mächtigkeit der überlagernden Sandschichten von 0,4 - 3,0 m erkennen, die zumeist eine dichte Lagerung aufweisen. Aufgrund dieses Untergrundaufbaus in Kombination mit den sich bildenden Stauwasserschichten ist eine Versickerung im Plangebiet als schwierig einzustufen.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet können allgemein mit 7,5 - 25,0 m unter Gelände angegeben werden. Die vorliegenden öffentlichen Bohrdaten zeigen dagegen aber auch, dass bereichsweise Grund- bzw. Stauwasser bereits in einer Tiefe von 0,4 m unter Gelände angetroffen worden ist. Die Bohrdaten können über den folgenden Link eingesehen werden: <sup>1</sup>

Die vorgesehene Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wird seitens BUKEA/W■■■ ausdrücklich unterstützt. Die Erschließung des Plangebiets ist nur gesichert, wenn ein solches erstellt wird, welches Aussagen zum vorgesehenen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser beinhaltet. Hamburg verfolgt den Weg einer innovativen Regeninfrastrukturanpassung und wassersensiblen Stadtentwicklung. Dadurch wird auch das übergeordnete Ziel der Klimafolgenanpassung adressiert. Daher hat sich das Konzept mit einer nachhaltigen dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet im Sinne der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) auseinanderzusetzen, die zukünftig nur noch im Ausnahmefall eine Einleitung in die öffentlichen Siele und Gewässer zulässt. Das Niederschlagswasser ist somit vor Ort zu bewirtschaften, sodass es dem Wasserhaushalt bestmöglich erhalten bleibt. Dabei ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vorrangig zu versickern und zu verdunsten (bspw. durch Dach- und Fassadenbegrünungen), zu speichern und zu nutzen (bspw. zur Bewässerung von Grünbereichen in Trockenphasen).

Darüber hinaus sind Maßnahmen in die weiteren Planungen zu integrieren, die eine Minderung des Regenwetterabflusses bewirken (bspw. die Nutzung von verdunstungsfördernden Materialien auf Gehwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen, von denen sauberes Niederschlagswasser abfließt). Hierzu dient auch die nachstehende Festsetzung:

*Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

Außerdem ist das von Verkehrsflächen (bspw. Parkplätzen) abzuleitende und damit belastete Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer (dazu zählt auch das Grundwasser) gemäß § 57 Abs. 1 WHG nach dem Stand der Technik zu reinigen. Die Reinigung hat über die belebte Bodenzone von Mulden zu erfolgen. Hierfür sind entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Hinsichtlich der Planung von Tiefbauten ist zu prüfen, ob diese in einem direkten Kontakt zum Grundwasser stehen werden – hierzu zählt auch Stauwasser, das sich in kleinräumigen Bereichen schwer wasserdurchlässiger Untergrundverhältnisse niederschlagsbedingt ausbilden kann. Tiefbauten sollten in diesen Bereichen wasserdichtet ausgeführt werden. Denn dauerhafte Grundwasserabsenkungen, wie etwa durch Drainagen oder sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, der Vegetation das Stau- bzw. Grundwasser zu entziehen, sind unzulässig. Dieses ist, wie folgt, in der Verordnung festzusetzen:

*Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.*

Stellungnahme BUKEA/W (Hochwasserschutz, Ansprechpartnerin: )

Für Flächen in Überschwemmungsgebieten oder solche, deren Oberflächenentwässerung in ein Überschwemmungsgebiet führt, ist sicherzustellen, dass sich durch die zukünftige Versiegelung keinerlei negative Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet ergeben.

Aus den Unterlagen geht bisher nicht hervor, wohin die Entwässerung erfolgt. Richtung Süden ist möglicherweise das ÜSG der Wandse betroffen.

1 <http://www.geoportal-hamburg.de/bohrdaten/index.html>



## Originalstellungnahmen | Rahlstedt137 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: <b>Nr.: 1018</b>	<b>Details</b>
eingereicht am: 26.03.2021	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Einleitungsgespräch Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme Datei: 210325_Rahlstedt 137_Anlage STN W21.pdf

### Stellungnahme

STN Abwasserwirtschaft- BUKEA-W2, In Ergänzung zur Grobabstimmung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Dieses soll nicht nur die Entwässerung des Plangebietes sicherstellen, sondern auch die Aspekte einer nachhaltigen Regeninfrastruktur berücksichtigen. Die Umsetzung der Regeninfrastrukturanpassung (RISA) ist Teil des Hamburger Klimaplanes aus 2020 und ergibt sich weiterhin aus den Anforderungen zur Klimafolgenanpassung des BauGB.

Ein nachhaltiges Niederschlagswassermanagement beinhaltet sowohl eine dezentrale als auch oberflächennahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Maßnahmen wie z.B. die Versickerung, das Schaffen von oberflächlichen Rückhalteräumen in Mulden oder auf Retentionsdächern sowie von Überflutungsflächen für die Starkregenvorsorge, sind für die Umsetzung von RISA essentiell.

Das Entwässerungskonzept muss entsprechende Maßnahmen berücksichtigen und auf die technische Umsetzbarkeit prüfen. Das beinhaltet auch die Auslegung von Rückhalteräumen und Überflutungsflächen nach DIN 1986-100:2016-12 und die Verortung dieser im Plangebiet.

Sofern sich durch die Neubebauung die Ableitung des Niederschlagswassers in das Siel oder bei Starkregen über die Oberfläche erhöhen sollte, ist der Einfluss auf umliegende Gebiete einzubeziehen. Die Fließwegen-Senken-Karte (siehe Anlage) zeigt für den Bestand bereits potentielle Gefährdungspunkte im öffentlichen Raum aber insbesondere auch auf dem privaten Flurstück 535 auf. Demnach könnte sich bei extremen Regenereignissen ein Fließweg mit großem Einzugsgebiet aus dem öffentlichen Raum über das Flurstück entlang des dort befindlichen Gebäudes ausbilden. Unabhängig von dem Bebauungsplan sollte seitens des Bezirkes überprüft werden, ob tatsächlich eine Gefährdung des genannten Grundstückes vorliegt und wie dieser vorgebeugt werden kann.

Aus dem Entwässerungskonzept können sich im Zuge des Planverfahrens Festsetzungsbedarfe ergeben.

Das Entwässerungskonzept muss in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Bei Rückfragen zur Entwässerung stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# Fließwege-Senken-Karte

Anlage 1

Projektname: Rahlstedt 137

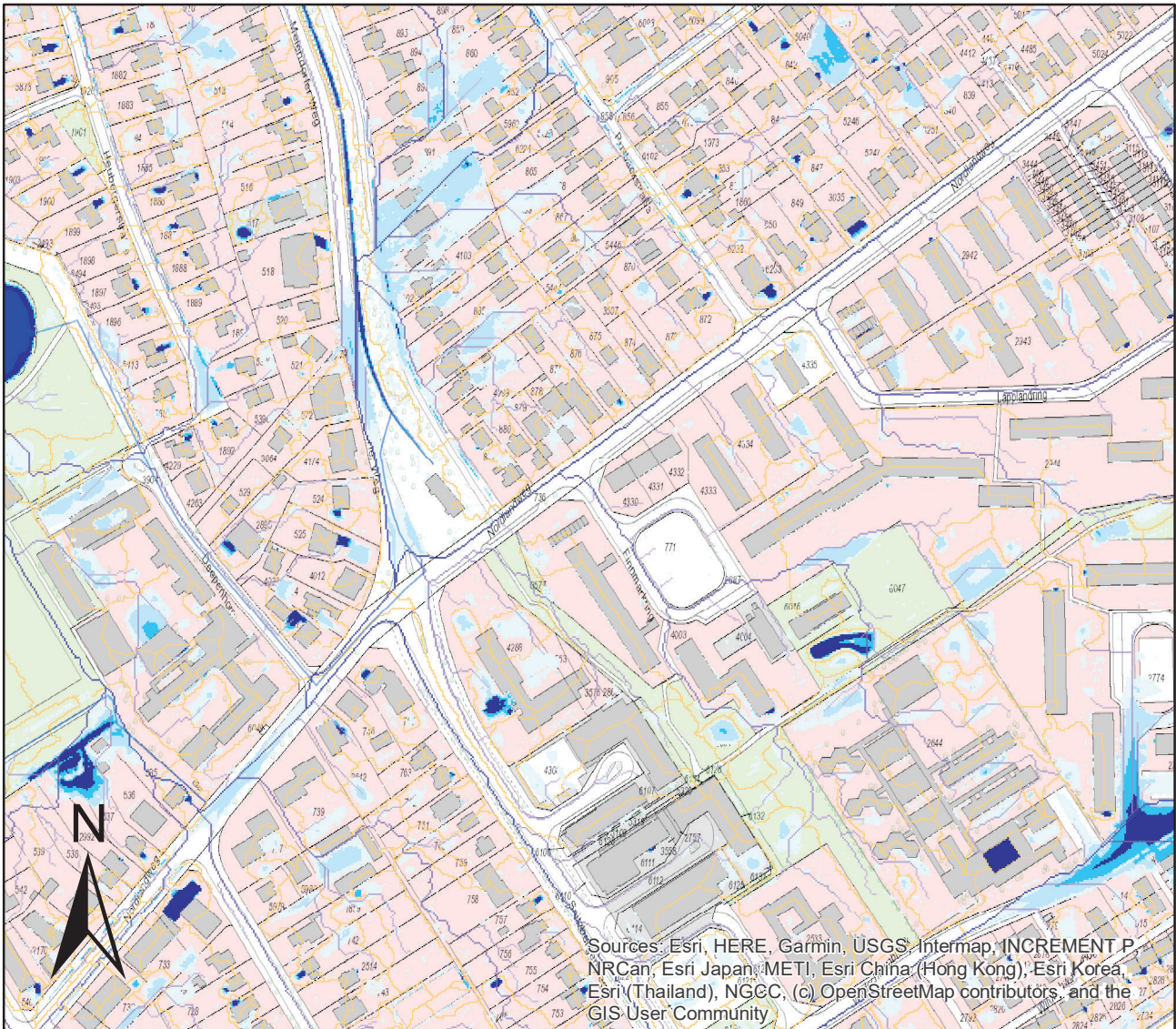
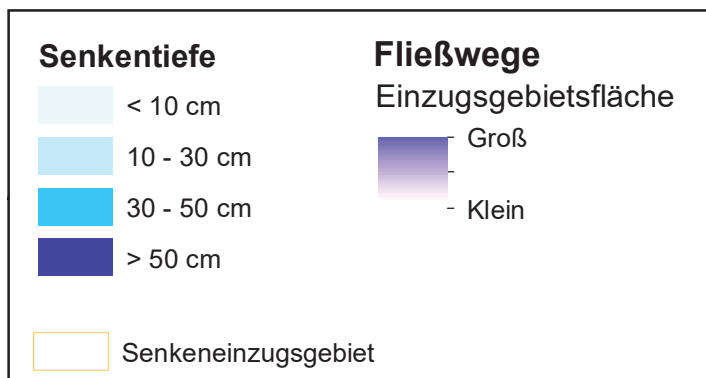


Abbildung 1

Datum: 25.03.2021



Für die Stadt Hamburg wurde auf Basis eines digitalen Höhenmodells von 2017 eine topografische Analyse durchgeführt. Diese Analyse zeigt Senken und potentielle Fließwege für Niederschlagswasser auf. Den Berechnungen sind keinerlei statistische Regenereignisse hinterlegt, sodass nicht abgelesen werden kann, ob oder wie oft und wann eine Senke gefüllt wird oder der Fließweg tatsächlich Wasser führt. Darüber hinaus ist sie nicht gekoppelt mit unterirdischen Rückhalteeinrichtungen oder dem Sietnetz. Trotzdem kann die Karte wichtige Hinweise darauf geben, wo z.B. im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die Siele bereits vollgefüllt sind, Gefährdungspunkte zu erwarten sind.





# Fließwege-Senken-Karte

Anlage 1

Projektname: Rahlstedt 137

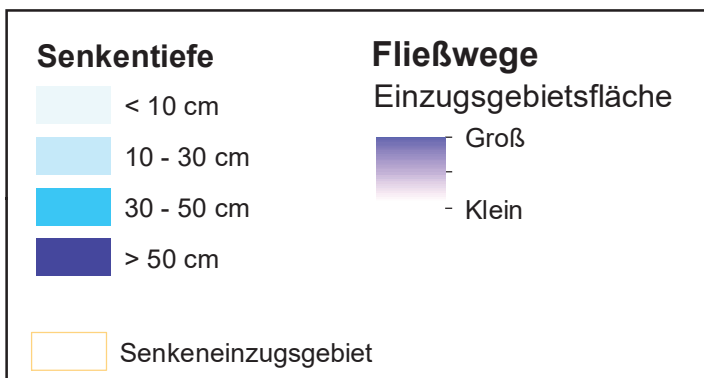


Abbildung 2

Datum: 25.03.2021



Für die Stadt Hamburg wurde auf Basis eines digitalen Höhenmodells von 2017 eine topografische Analyse durchgeführt. Diese Analyse zeigt Senken und potentielle Fließwege für Niederschlagswasser auf. Den Berechnungen sind keinerlei statistische Regenereignisse hinterlegt, sodass nicht abgelesen werden kann, ob oder wie oft und wann eine Senke gefüllt wird oder der Fließweg tatsächlich Wasser führt. Darüber hinaus ist sie nicht gekoppelt mit unterirdischen Rückhalteeinrichtungen oder dem Sielnetz. Trotzdem kann die Karte wichtige Hinweise darauf geben, wo z.B. im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die Siele bereits vollgefüllt sind, Gefährdungspunkte zu erwarten sind.





# Fließwege-Senken-Karte

Anlage 2

Projektname: Rahlstedt 137

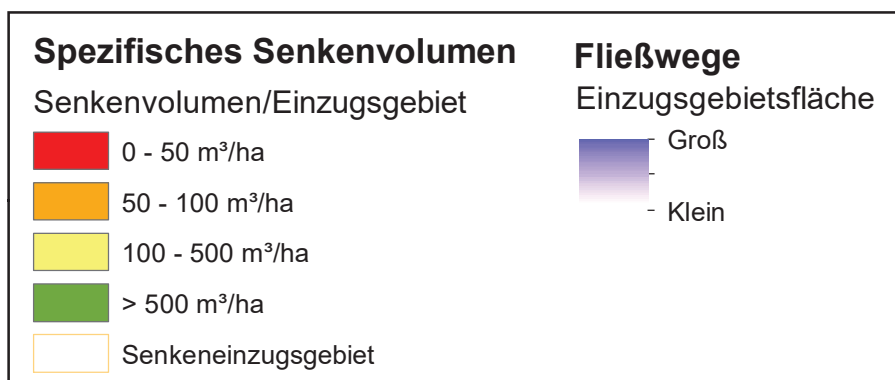


Abbildung 3

Datum: 25.03.2021



Für die Stadt Hamburg wurde auf Basis eines digitalen Höhenmodells von 2017 eine topografische Analyse durchgeführt. Diese Analyse zeigt Senken und potentielle Fließwege für Niederschlagswasser auf. Den Berechnungen sind keinerlei statistische Regenereignisse hinterlegt, sodass nicht abgelesen werden kann, ob oder wie oft und wann eine Senke gefüllt wird oder der Fließweg tatsächlich Wasser führt. Darüber hinaus ist sie nicht gekoppelt mit unterirdischen Rückhalteeinrichtungen oder dem Sielnetz. Trotzdem kann die Karte wichtige Hinweise darauf geben, wo z.B. im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die Siele bereits vollgefüllt sind, Gefährdungspunkte zu erwarten sind.





# Fließwege-Senken-Karte

Anlage 2

Projektname: Rahlstedt 137

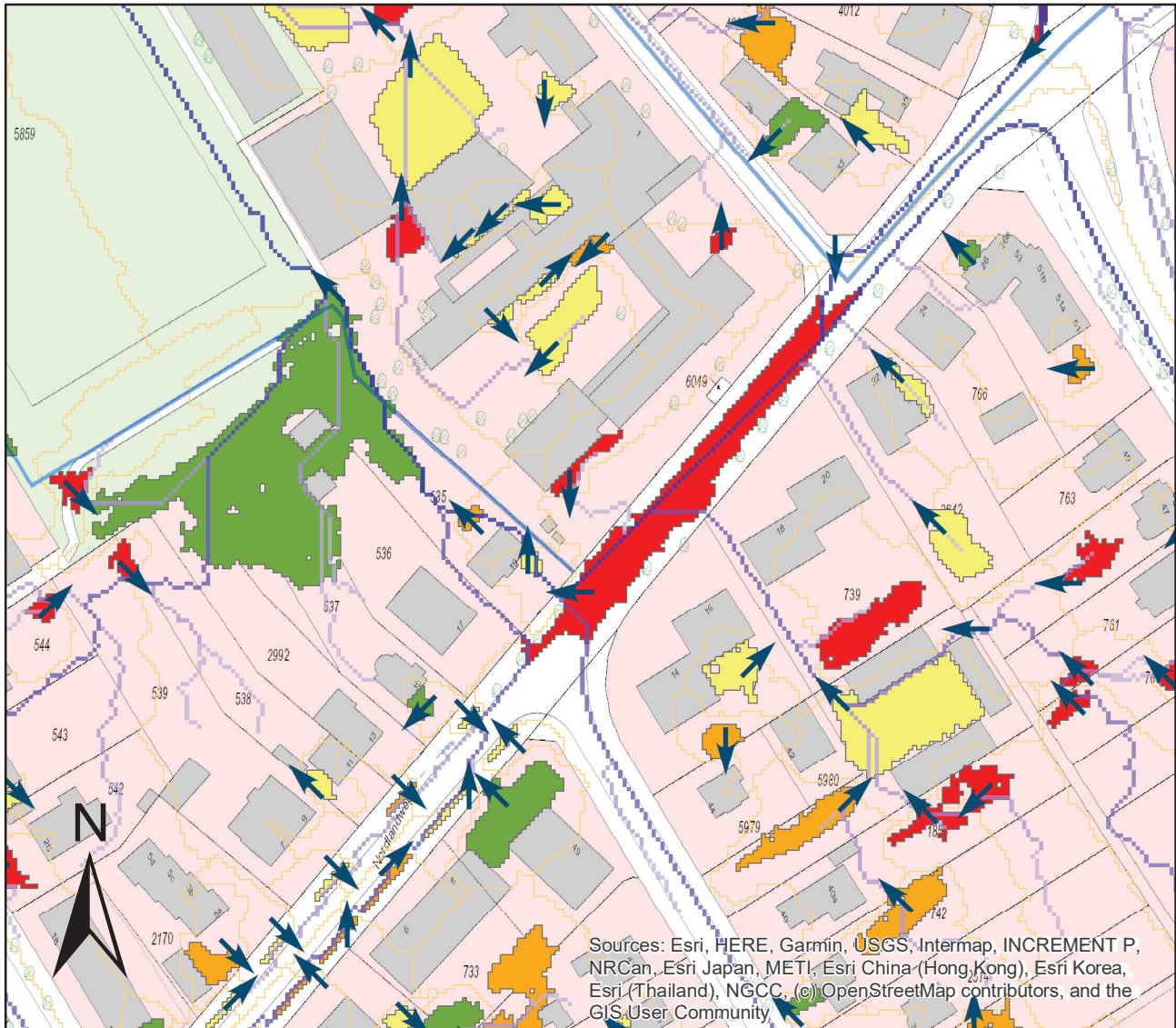
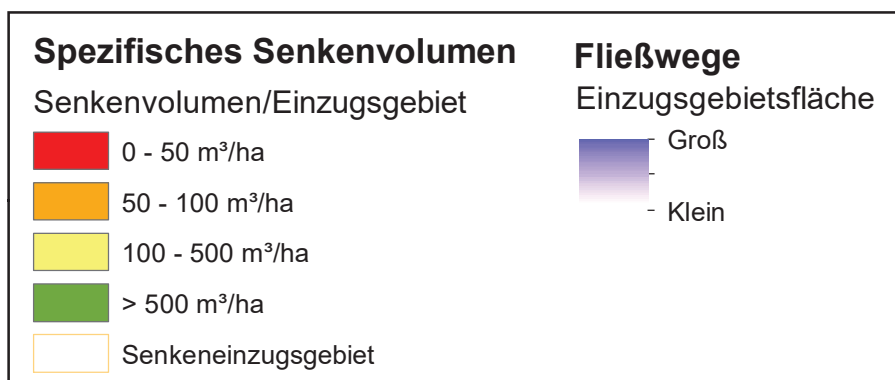


Abbildung 4

Datum: 25.03.2021



Für die Stadt Hamburg wurde auf Basis eines digitalen Höhenmodells von 2017 eine topografische Analyse durchgeführt. Diese Analyse zeigt Senken und potentielle Fließwege für Niederschlagswasser auf. Den Berechnungen sind keinerlei statistische Regenereignisse hinterlegt, sodass nicht abgelesen werden kann, ob oder wie oft und wann eine Senke gefüllt wird oder der Fließweg tatsächlich Wasser führt. Darüber hinaus ist sie nicht gekoppelt mit unterirdischen Rückhalteeinrichtungen oder dem Sietnetz. Trotzdem kann die Karte wichtige Hinweise darauf geben, wo z.B. im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die Siele bereits vollgefüllt sind, Gefährdungspunkte zu erwarten sind.



Hamburger Wasserwerke GmbH, Postfach 26 14 55, 20504 Hamburg

Bezirksamt Wandsbek  
Stadt- und Landschaftsplanung  
[REDACTED]  
Am Alten Posthaus 2  
  
22041 Hamburg

Bereich IK, Infrastrukturkoordination und  
Stadthydrologie  
Ansprechpartner [REDACTED]  
Besucheradresse Billhorner Deich 2  
20539 Hamburg  
Telefon 040/ 7888- [REDACTED]  
Telefax 040/ 7888- [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]  
  
Datum 31.03.2021

Unser Zeichen: [REDACTED]  
IK [REDACTED], Management Erschließungen  
und Baurechtsverfahren

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom:

Unsere Nachricht vom:

## **Bebauungsplan Rahlstedt 137**

Stellungnahme von Hamburg Wasser zu TÖB

Sehr geehrte [REDACTED],

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung AöR (S.1) und der Hamburger Wasserwerke GmbH (S.2) zum o.g. Bebauungsplan.

### **Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung (HSE):**

Grundsätzlich bestehen seitens der Hamburger Stadtentwässerung gegen den B- Planentwurf Rahlstedt 137 keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt.

Schmutzwasser: Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Oberflächenwasser: Aufgrund der vorgesehenen Ausweisungen im B-Planentwurf und aufgrund der Auslastung des Regenwassersielnetzes kann das anfallende Oberflächenwasser nur durch Versickerung oder durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Regenwassersiele eingeleitet werden. Die max. freie Kapazität der öffentlichen RW- Siele der HSE liegt bei 117 l/s. Die Straßenflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes können nach wie vor ungedrosselt in die Siele entwässern. Bei der weiteren Entwässerungsplanung ist allerdings die Vorgabe der Wasserwirtschaft in Bezug auf die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sowie auf die max. RW-Einleitmenge in die öffentliche RW- Siele der HSE zu berücksichtigen.

Hamburger Stadtentwässerung  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Billhorner Deich 2 · 20539 Hamburg  
Telefon 040/7888-0  
Telefax 040/7888-183456  
www.hamburgwasser.de  
info@hamburgwasser.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Senator Jens Kerstan  
Geschäftsführung:  
Nathalie Leroy  
Ingo Hannemann

[REDACTED]

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
DIN EN ISO 14001  
BS OHSAS 18001  
EMAS III VO

**Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke (HWW):**

Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH keine Einwendungen erhoben.

Wir schicken Ihnen Auszüge aus unseren Bestandsplänen. Wie Sie daraus entnehmen können, sind Teilbereiche der gekennzeichneten Fläche von uns bohrt.

Für die Richtigkeit unserer Unterlagen können wir keine Gewähr übernehmen. Setzen Sie sich deshalb bitte - insbesondere wegen der örtlichen Angabe aller unserer Anlagen - mit unserem zuständigen

**Netzbetrieb Nord, Streekweg 63, Tel: 7888-33610**

Wir bitten Sie, unsere bestehenden Anlagen bei Ihrer Planung zu berücksichtigen, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

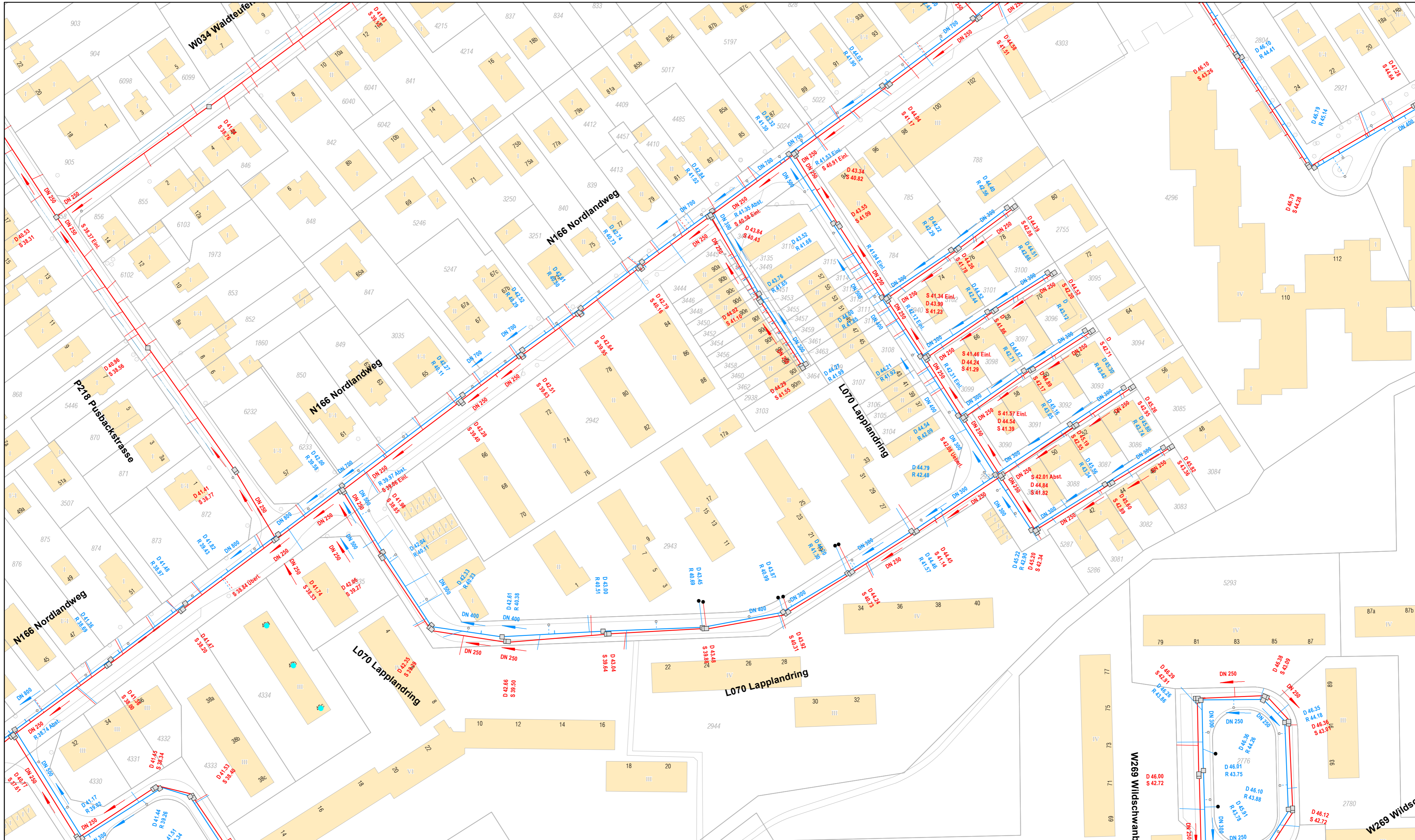
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

**Anlagen:**

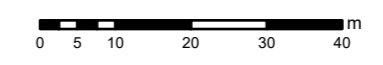
- Katasterauszug HSE
- Katasterauszug HWW





**Legende**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✕ Absperrschieber</li> <li>□ Schächte, ohne Kammer</li> <li>▣ Schächte, mit einer Kammer</li> <li>▤ Schächte, mit zwei Kammern Typ 1</li> <li>▥ Schächte, mit zwei Kammern Typ 2</li> <li>▧ Schächte, mit 1,2 m Kammer</li> <li>⊙ Pumpwerk ohne Hochbauteil</li> <li>⊕ Pumpwerk mit Hochbauteil</li> <li>⊞ Emissionsschutzanlagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Auslass, Einlass</li> <li>⊙ Sonderschächte, DN kleiner 3000</li> <li>⊙ Deckel</li> <li>⊙ Fiktive Schächte</li> <li>⊙ Luftschtach</li> <li>⊙ Schneeschacht</li> <li>⊙ Revisionschächte auf Hausanschlüssen</li> <li>⊙ Revisioneinrichtungen (zugänglich)</li> <li>⊙ Revisioneinrichtungen (überdeckt)</li> <li>⊙ ESF - Einrichtung zum Sammeln u. Fördern</li> <li>⊙ Trumme</li> <li>⊙ Sickertrumme</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Schmutzwasser</li> <li>— Regenwasser</li> <li>— Mischwasser</li> <li>⋯ Fremdleitung</li> <li>▨ Bauprojekt</li> <li>▭ Dienstbarkeit</li> <li>— Schutzrohr</li> </ul> |
|---|--|--|



	<b>Leitungsbestandsplan</b> <b>Hamburger Stadtwässerung A6R</b> Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg 040-7888-82129,-15,-13,-12 anlageninfo@hamburgwasser.de	IK Erschließungen und Baurechtsverfahren
	Maßstab 1:1 000	Datum 19.03.2021

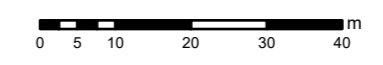
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort durch Aufgrabungen zu überprüfen. In einem Abstand von 1 m zur Außenkante der Anlagen ist mit Handschachtung zu arbeiten und der zuständige Netzbezirk ist zu informieren.





**Legende**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✕ Absperrschieber</li> <li>□ Schächte, ohne Kammer</li> <li>▣ Schächte, mit einer Kammer</li> <li>▤ Schächte, mit zwei Kammern Typ 1</li> <li>▥ Schächte, mit zwei Kammern Typ 2</li> <li>▧ Schächte, mit 1,2 m Kammer</li> <li>⊙ Pumpwerk ohne Hochbauteil</li> <li>⊙ Pumpwerk mit Hochbauteil</li> <li>⊙ Emissionsschutzanlagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⌋ Auslass, Einlass</li> <li>⊙ Sonderschächte, DN kleiner 3000</li> <li>⊙ Deckel</li> <li>⊙ Fiktive Schächte</li> <li>⊙ Luftschacht</li> <li>⊙ Schneeschacht</li> <li>● Revisionschächte auf Hausanschlüssen</li> <li>⊙ Revisionseinrichtungen (zugänglich)</li> <li>■ Revisionseinrichtungen (überdeckt)</li> <li>⊙ ESF - Einrichtung zum Sammeln u. Fördern</li> <li>○ Trumme</li> <li>▣ Sickertrumme</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Schmutzwasser</li> <li>— Regenwasser</li> <li>— Mischwasser</li> <li>⋯ Fremdleitung</li> <li>▨ Bauprojekt</li> <li>▭ Dienstbarkeit</li> <li>— Schutzrohr</li> </ul> |
|---|--|--|



	<b>Leitungsbestandsplan</b> <b>Hamburger Stadtentwässerung A6R</b> Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg 040-7888-82129,-15,-13,-12 anlageninfo@hamburgwasser.de	<b>IK</b> Erschließungen und Baurechtsverfahren
	Maßstab 1:1 000	Datum 19.03.2021

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort durch Aufgrabungen zu überprüfen. In einem Abstand von 1 m zur Außenkante der Anlagen ist mit Handschachtung zu arbeiten und der zuständige Netzbezirk ist zu informieren.



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung  
Bauleitplanung LP

Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
W/SL

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Telefon 040 - 428 40 -

Ansprechpartner:

E-Mail

Datum 08.04.2021

### **Bebauungsplan Rahlstedt 137**

Hier: Landesplanerische Stellungnahme

Die SAGA Unternehmensgruppe ist Eigentümerin einer Fläche in Meiendorf, für die eine vollständige Neuentwicklung geplant wird. Die Fläche zwischen Nordlandweg und Lapplandring ist derzeit mit neun zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Reihenhauserzeile aus den Jahren 1967 bzw. 1970 bebaut. Zur Modernisierung des Wohnungsangebotes und zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen im Quartier hat sich die SAGA Unternehmensgruppe für einen Abriss zugunsten einer vollständigen Neubebauung des Grundstückes entschieden. Es sollen rund 210 neue Wohneinheiten in sieben Mehrfamilienhäusern und sechs Reihenhauserzeilen mit drei bis vier Geschossen entstehen.

Da die vorgesehene Neubebauung mit dem geltenden Planrecht nicht vereinbar ist, sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die bisher als Reines Wohngebiet festgesetzten Flächen sollen dabei künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

#### 1. Zu beachtende Planungen bzw. Senats-/ Bürgerschaftsbeschlüsse

##### 1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

##### 1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Südlich des Plangebiets verläuft ein im Landschaftsprogramm als Milieu „Parkanlage“ bezeichneter Grünzug. Dieser verbindet die Grünflächen des Quartiers miteinander und ist Teil des Freiraumverbundes Hamburg.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet als ein „städtisch geprägter Bereich“ dargestellt.

### Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

## 2. Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse

### 2.1 Vertrag für Hamburg

Es erfolgt die Schaffung neuen Wohnraums mittels Innenentwicklung (Abriss/ Neubau), die Neuplanung sieht eine dichtere Bebauung – als Mix aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern – vor. Der gemäß „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ im Geschosswohnungsbau geforderte Anteil an geförderten Wohnungen wird erfreulicherweise übertroffen. 75 % der Wohneinheiten insgesamt, wahrscheinlich alle Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, sind geförderte Mietwohnungen (1. Förderweg). Ein Anteil an Wohnungen mit Belegungsbindungen für vordringlich Wohnungssuchende ist vorzusehen (WA-Wohnungen) – gemäß aktueller Förderrichtlinie der IFB mindestens 10 % der geförderten Wohnungen, jedoch soll der Anteil der WA-Wohnungen 10 % der Wohneinheiten des Gesamtvorhabens nicht übersteigen.

2.2 „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8)  
Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

### 2.3 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren. Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

### 2.4 „Gründachstrategie“, Drs. 20/11432

Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

## 3. Hinweise und Sonstiges

3.1 Eine Beteiligung des Umlandes ist erforderlich.

3.2 Beachtung der Hinweise zu möglichen Untersuchungsbedarfen, die von Seiten der BSW im Rahmen der Grobabstimmung abgegeben wurden.

3.3 Die Gründachstrategie des Senats wird weiterentwickelt und um die Fassadenbegrünung ergänzt. Mit der in Abstimmung befindlichen Drucksache „Strategie Grüne Fassaden“ wird ein Instrumentarium geschaffen, mit dem ein verstärkter Ausbau der Wand- und Fassadenbegrünung bewirkt werden soll. Die Strategie ist ein Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum. Im Planverfahren soll geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen festgesetzt werden können.

