



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen–Nr.: 21-1634.1 Datum: 21.09.2020 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	
Öffentlich	Planungsausschuss	29.09.2020
Öffentlich	Planungsausschuss	17.11.2020

Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137 - Nordlandweg und Rahlstedt 138 - Zellerstraße
- Einleitung zweier vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren
- Durchführung einer gemeinsamen öffentlichen Plandiskussion

Sachverhalt:

Die ursprünglich Vorlage (Drs. 21-1634) wurde im Planungsausschuss am 23.06.2020, am 18.08.2020 sowie am 08.09.2020 vertagt und zwischenzeitlich von der Verwaltung an die aktuellen Entwicklungen angepasst.

Sachverhalt:

A. Anlass der Planung und Ausgangslage

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg ist (Teil-) Eigentümerin zweier Flächen in Meiendorf, jeweils südlich des Nordlandweges. Für beide Flächen plant die SAGA eine vollständige Neuentwicklung. Die westlich gelegene Fläche zwischen Nordlandweg und Lapplandring ist derzeit mit neun zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Reihenhausreihe aus den Jahren 1967 bzw. 1970 bebaut. Auf der östlich gelegenen Fläche südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße besteht derzeit eine ein- bis viergeschossige Service-wohnanlage für Senioren. Der Gebäudebestand auf beiden Flächen weist zum einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf und entspricht im Bereich des Servicewohnens zum anderen nicht den rechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit. Erfahrungswerte aus vergleichbaren Beständen zeigen, dass die Kosten einer möglichen Sanierung bzw. Modernisierung beider Bestände und die Kosten eines barrierefreien Aus- und Umbaus nicht wirtschaftlich dargestellt werden können.

Zur Modernisierung des Wohnungsangebotes, zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen bei gleichzeitigem Erhalt von seniorengerechtem Wohnen im Quartier hat sich die SAGA für einen Abriss zugunsten einer vollständigen Neubebauung der Grundstücke entschieden.

Da die vorgesehene Neubebauung mit dem geltenden Planrecht nicht vereinbar ist, sollen durch die Aufstellung von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das vom Ausschuss beschlossene Arbeitsprogramm Bebauungsplanung 2020 sieht die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am Nordlandweg bereits vor. Um die Verfahren je nach Planungsverlauf auch unabhängig voneinander betreiben zu können wird vorgeschlagen hierfür zwei Verfahren einzuleiten.

B. Städtebauliches und sozialräumliches Umfeld

Das bauliche Umfeld der beiden Plangebiete wird im südlich Bereich durch Geschosswohnungsbau nördlich der Straße Wildschwanbrook und südlich des Lapplandrings geprägt. Den Bereich nördlich der Plangebiete sowie östlich angrenzend, prägt eine lockere Einfamilien- und Reihenhausbauung mit teilweise großzügigen Gartenanlagen. Zwischen dem Geschosswohnungsbau an der Straße Wildschwanbrook und der aktuell vorhandenen Bebauung südlich der Zellerstraße und südlich des Lapplandrings befindet sich eine grüne Durchwegung, die Grünflächen des Quartieres miteinander verbindet und ein Element des quartierprägenden Grünzuges darstellt.

Der Sozialraum Meiendorf ist mit Stand Juni 2020 im Vergleich zum Bezirk Wandsbek sowie zur Gesamtstadt durch einen erhöhten Anteil an 65-jährigen und älteren Personen geprägt. Der Anteil der unter 18-jährigen liegt leicht unter den Durchschnittswerten des Bezirks, entspricht aber annähernd den Durchschnittswerten der Gesamtstadt. Insgesamt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte in Meiendorf um fast 10 % geringer als in der Gesamtstadt, aber nur unwesentlich geringer als im gesamten Bezirk Wandsbek. Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 65-jährigen Personen und älteren Personen übersteigt den Durchschnittswert sowohl im Bezirk, als auch in der Gesamtstadt. Haushalte mit Kindern sind leicht unterdurchschnittlich vertreten und die Haushalte Alleinerziehender bewegt sich in etwa im der Größenordnung von Bezirk und Gesamtstadt. Der Anteil an Arbeitslosen an den Erwerbstätigen im Sozialraum Meiendorf ist leicht niedriger als im Bezirk sowie auch in der Gesamtstadt und auch der Anteil der jungen Arbeitslosen (15 bis unter 25 Jahren) liegt geringfügig unter dem bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Stadtteil Rahlstedt entspricht, Stand 31.12.2018, mit 81,3 qm dem Durchschnitt im Bezirk Wandsbek. Im Vergleich zur Gesamtstadt, in der die durchschnittliche Wohnungsgröße 76,1 qm beträgt ist diese aber erhöht. Die durchschnittliche Wohnfläche in qm je Einwohner im Stadtteil Rahlstedt entspricht mit 39,4 qm sowohl dem bezirklichen (40,9 qm je Einwohner), als auch dem Hamburger Durchschnitt (38,5 qm je Einwohner). Im Sozialraum Meiendorf gibt es zum aktuellen Zeitpunkt etwa 1.000 Sozialwohnungen. Bis zum 01.01.2025 fallen ca. 6 % der im Sozialraum Meiendorf vorhandenen Wohnungen aus der Bindung.

Die Schaffung von Senioren- sowie Familienwohnungen stellt demnach eine logische Konsequenz dar, um der Wohnungsnachfrage aus der vorhandenen Bevölkerungsstruktur zu begegnen.

C. Städtebaulich-freiraumplanerische Konzepte

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137

Für das Plangebiet zwischen Nordlandweg und Lapplandring wurde im Auftrag der SAGA von den Architekten Kunst + Herbert GmbH in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten rabe landschaften ein städtebauliches Konzept entworfen. Die SAGA plant den Abriss der Bestandsgebäude mit 96 Wohneinheiten und den Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern und sechs Reihenhäuserzeilen mit rund 210 neuen Wohneinheiten.

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang des Nordlandweges überwiegend eine dreigeschossige Bebauung vor. Für die gegebenenfalls gestapelten Reihenhäuser wird zusätzlich ein Staffel-

geschoss geplant. Entlang des Lapplandrings sind viergeschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen und zwei Reihenhauszeilen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Geschosswohnungsbauten werden im Wechsel zueinander, über gemeinsame autofreie Zuwegungen, erschlossen und auf der anderen Seite, ruhiger liegende Seiten ausbildend, angeordnet.

Zur Erschließung des Plangebietes werden am Lapplandring zwei Tiefgaragen vorgesehen: im Nordosten und im Südwesten des Plangebiets. Insgesamt sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 144 Stellplätze in Tiefgaragen entstehen. Dies würde einem Stellplatzschlüssel von max. 0,7 bedeuten. Durch die Anlage von Tiefgaragen können möglichst viel qualitativ hochwertig gestaltbare Frei- und Grünflächen für die Bewohner vorgehalten werden. Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine abschnittsweise Umsetzung und kann somit erforderliche Umzugsketten berücksichtigen. Ggf. kann ein erster Bauabschnitt bereits auf der Grundlage bestehenden Planrechts errichtet werden.

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 138 – Zellerstraße

Für das Plangebiet zwischen südlich Nordlandweg und südlich Zellerstraße wurde im Auftrag der SAGA von der kbmk ARCHITEKTEN GmbH ein städtebauliches Konzept entworfen. Im westlichen Bereich des Grundstückes südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße soll auch zukünftig Servicewohnen angeboten werden. Zusätzlich sollen im östlichen Teilbereich aufgrund der vorherrschenden Nachfrage Wohnungen, geeignet für Familien entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Seniorenwohnen in mehrgeschossigen Gebäuden, die zu vier Höfen mit Öffnungen nach Süden angeordnet werden, unterzubringen. Die Geschossigkeit der Hofhäuser variiert innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen und bewegt sich zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Aufgrund des barrierefreien Ausbaus und der größeren Wohnungsgrundrisse, reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten von bisher 491 im Bestand auf zukünftig ca. 310 Wohneinheiten.

Das Familienwohnen soll im östlichen Bereich des Grundstückes in zwei verschobenen Zeilen mit vier- bis fünf Vollgeschossen untergebracht werden. Die dadurch möglichen ca. 100 bis 135 Wohneinheiten sollen dem örtlich vorhandenen Bedarf an Familienwohnungen begegnen. Um an dieser Stelle den vorhandenen Grünzug baulich nicht zu sehr einzuengen, sind an dieser Stelle noch Anpassungen im Städtebau erforderlich.

Die Erschließung der Neubauten soll teilweise über den Nordlandweg und teilweise über die Zellerstraße erfolgen. Eine ggf. erforderliche Erweiterung des Straßenraumes in der Zellerstraße ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Insgesamt sollen 130 Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen untergebracht werden.

Zur Qualifizierung des vorhandenen Grünzuges sollen bisher private Grundstücksflächen der SAGA in das Plangebiet einbezogen werden. Zudem sollen Verbindungen aus dem Baugebiet in diesen Grünzug und damit auch eine verbesserte Erlebbarkeit dessen geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, die Bebauung abschnittsweise durchzuführen, um den Umzug der Bewohner zwischen dem Bestand und dem Neubau möglichst reibungslos zu bewältigen. Im östlichen Teilbereich befindet sich das Grundstück südlich der Zellerstraße bereits im Eigentum der SAGA. Das westlich anschließende Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der Flutopferstiftung 1962/Alida Schmidt-Stiftung.

D. Plangebiete, geltendes Planrecht, Planbedarf

Die Plangebiete für die Bebauungspläne am Nordlandweg/Lapplandring und am Nordlandweg/Zellerstraße befinden sich beide im Bebauungsplan Rahlstedt 9 (festgestellt am 01.12.1969).

Die Flächen zwischen dem Nordlandweg und des Lapplandrings sind als reines Wohngebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Die Fläche südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alterspflegeheim (Freie und Hansestadt Ham-

burg)“ festgesetzt. Weiterhin ist eine maximale Traufhöhe von 10,0 m mit einer großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Eine Umsetzung der städtebaulichen Konzepte mit mehrgeschossigem Wohnungsbau ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes jeweils nicht möglich.

Für die Realisierung der Vorhaben ist es daher notwendig, neues Planrecht zu schaffen. Hierzu sollen zwei vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit den vorgesehenen Bezeichnungen Rahlstedt 137 (Nordlandweg/Lapplandring) und Rahlstedt 138 (Nordlandweg/Zellerstraße) eingeleitet werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Rahlstedt 137 wird im Norden durch den Nordlandweg und im Westen, Süden und Osten durch den Lapplandring begrenzt. Die vorhandenen Reihenhäuser sind nicht Teil des Plangebietes. Nördlich befindet sich ein Gebiet mit Einfamilienhäusern, östlich eingeschossige Reihenhäuser mit Hofstrukturen und im südlich und westlich des Plangebietes Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Rahlstedt 138 wird im Norden durch den Nordlandweg sowie die Einfamilienhausbebauung südlich des Nordlandweges und westlich/nördlich der Zellerstraße begrenzt. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet am östlichen Rand des Flurstückes 4304 an eine öffentliche Grünfläche. Im Westen erfolgt die Abgrenzung durch die dort vorhandene Wohnbebauung östlich des Lapplandringes. Die südliche Grenze des Plangebietes wird ca. 5 m über das Wegeflurstück der Grünwegeverbindung hinaus gezogen, um die Grünwegeverbindung zu sichern und gegebenenfalls auszuweiten. Im Südosten wird zudem die angrenzende dreiecksförmige private Grünfläche in das Plangebiet einbezogen.

Im Flächennutzungsplan sind die Plangebiete überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt und im südlichen Teil des Plangebietes an der Zellerstraße als Grünfläche. Das Landschaftsprogramm Etagenwohnen sowie eine Parkanlage im südlichen Bereich des Plangebietes an der Zellerstraße dar.

Eine Änderung der übergeordneten Pläne und Programme ist demnach nicht erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB und als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. In einem abzuschließenden Durchführungsvertrag können Details der Planung mit der SAGA als Vorhabenträgerin vereinbart werden.

Da die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Die Durchführung einer gemeinsamen öffentlichen Plandiskussion ist rechtlich somit nicht erforderlich. Aufgrund der COVID 19-Pandemie (Coronavirus) kann eine öffentliche Plandiskussion zurzeit nicht im üblichen Rahmen durchgeführt werden. Um dennoch die Bürgerinnen und Bürger u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu können, schlägt die Verwaltung vor, an Stelle einer Diskussionsveranstaltung hierfür entsprechendes Informationsmaterial im Internet unter Verwendung des kostenlosen Online-Dienstes „Bauleitplanung“ auf den Seiten des „HamburgService“ zur Verfügung zu stellen. Zudem besteht hier die Möglichkeit, direkt Stellungnahmen „online“ abzugeben. Der Online-Dienst kann unter folgender Adresse aufgerufen werden: <https://bauleitplanung.hamburg.de/>

Auf diese Möglichkeit soll neben einer Pressemitteilung des Bezirksamtes im direkten Umfeld der Plangebiete in Rahlstedt auch mit Hilfe von Plakaten mit Angaben der telefonischen Ansprechpartnerinnen hingewiesen werden.

Petition/Beschluss:

Der Planungsausschuss wird gebeten,

- der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 137,
 - der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 138,
- sowie

- der Durchführung einer gemeinsamen internetgestützten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zuzustimmen.

Anlage/n:

- Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 137
- Städtebauliche Studie Nordlandweg/Lapplandring, Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften
- Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 138
- Bebauungsstudie Nordlandweg/Zellerstraße, KBNK Architekten