



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksachen–Nr.: <b>21-0498</b> Datum: 28.10.2019 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	05.11.2019

**Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 136 - Nahversorgungszentrum Großlohering**  
**- Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens**  
**- Öffentliche Plandiskussion am 09.12.2019**

**Sachverhalt:**

A. Anlass und Ziel der Planung

Die Alstertreu Immobiliengesellschaft strebt an, private Flächen an der Stapelfelder Straße / Großlohering in Rahlstedt, die bisher durch großflächige Parkplatzflächen, einen Supermarkt und kleine Läden genutzt werden, für den Wohnungsbau sowie begleitende gewerbliche Nutzungen umzunutzen. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde sollen kirchliche und soziale Einrichtungen und Wohnungsbau entwickelt werden. Das südlich angrenzende, im Eigentum der SAGA befindliche Flurstück soll ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um eine städtebaulich sinnvolle Gesamtentwicklung planerisch vorbereiten zu können.

Hierzu wurde eine städtebauliche Entwurfsplanung erarbeitet, die für das Plangebiet die Erneuerung des Nahversorgungszentrums sowie kirchliche und soziale Einrichtungen mit jeweils darüber liegendem Wohnungsbau vorsieht. Die Nahversorgung umfasst dabei zukünftig neben einem großflächigen Supermarkt und einer Drogerie auch kleinere Läden sowie Gastronomie. Außerdem wird eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die kirchlichen Nutzungen umfassen eine Diakonie und eine Pflegeeinrichtung mit ergänzenden Dienstleistungen (Ergotherapie, Friseur, Blumenladen). Zur Realisierung der neuen Nutzungen soll die bestehende Bebauung aufgegeben werden. Es ist seitens des Bauherrn vorgesehen, mit den ansässigen Gewerbetreibenden zu einvernehmlichen Regelungen über deren künftige Perspektiven zu kommen.

Mit der vorliegenden Planung kann in Reaktion auf den anhaltenden Wohnraumbedarf in Hamburg zusätzlicher Wohnungsbau im bestehenden Siedlungszusammenhang realisiert werden und ein Beitrag zum Bedarf an sozialen Einrichtungen in der Umgebung geleistet werden. Die

Erneuerung des Nahversorgungszentrums kann zur Stärkung des Zentrums und zur besseren Versorgung der Bevölkerung beitragen.

Durch den Bebauungsplan sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entwurfskonzept geschaffen werden.

## B. Bauliches und sozialräumliches Umfeld

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch mehrgeschossige Zeilenstrukturen, gewerbliche Bebauungen und einzelne bauliche Hochpunkte geprägt. Unmittelbar südlich grenzt ein Grünzug an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Großlohering, die im Südwesten mit ihrem großen Sportplatz an das Plangebiet grenzt. Im Umfeld bestehen mehrere Kindertagesstätten.

Der Stadtteil Rahlstedt ist mit Stand 2017 im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt durch einen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (91.703) erhöhten Anteil an über 65-jährigen Personen geprägt. In den letzten Jahren ist dabei die Anzahl der Menschen ab 80 Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Anteil an unter 21-Jährigen liegt ebenso leicht über den Durchschnittswerten des Bezirks und der Gesamtstadt. Zudem hat im Zielgebiet eine Veränderung bei den Neugeborenen (unter 1-Jährige) von 2013 und 2017 um plus 21 % stattgefunden. Rahlstedt verzeichnet eine hohe Wanderungsbewegung, wobei im Vorjahr mehr Menschen zu- als weggezogen sind (plus 1.612).

Die Einpersonenhaushalte nehmen einen geringeren Anteil als in der Gesamtstadt ein, der Unterschied zu dem bezirklichen Durchschnitt fällt nur leicht geringer aus. Der Anteil an Einpersonenhaushalten ab 65 Jahren fällt dabei jedoch überdurchschnittlich hoch aus und ist seit 2013 konstant angestiegen. Haushalte mit Kindern und Haushalte Alleinerziehender sind in höherem Maße vertreten.

Der Anteil an Arbeitslosen entspricht in etwa den städtischen und bezirklichen Anteilen, gemessen an der relevanten Altersgruppe von 15 bis unter 65 Jahren. Bezieher von SGB II und nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige sind jedoch überdurchschnittlich vertreten.

Insgesamt unterschreitet der Stadtteil Rahlstedt den durchschnittlichen Bezirkswert in den Parametern „Wohnfläche je Einwohner“ (Rahlstedt 39,2 m<sup>2</sup>, Bezirk 40,8 m<sup>2</sup>) und „Durchschnittliche Wohnungsgröße“ (Rahlstedt 81,1 m<sup>2</sup>, Bezirk 83,6 m<sup>2</sup>) in geringem Maße, im Vergleich mit Gesamt-Hamburg werden sowohl „Wohnfläche je Einwohner“ (Hamburg 38,3 m<sup>2</sup>), als auch „Durchschnittliche Wohnungsgröße“ (Hamburg 76,0 m<sup>2</sup>) jedoch überschritten. Der Anteil der „Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern“ liegt in Rahlstedt unter dem Wert des Bezirks (28,5 % zu 31,5 %), ist allerdings deutlich höher als derjenige in der Gesamtstadt (20,0 %). Der Anteil an Sozialwohnungen (8,2 %) deckt sich in etwa mit dem bezirklichen (7,9 %) und dem gesamtstädtischen (8,4 %) Wert. Etwa ein Fünftel (20,4 %) dieser Wohnungen fällt bis 2022 aus der Bindung.

Bei der Analyse des RISE Sozialmonitorings ist festzustellen, dass vergleichsweise viele Menschen in Gebieten in Rahlstedt wohnen, welche dem Status „niedrig“ zugeordnet werden. Dafür leben immer weniger Menschen in Gebieten mit dem Status „sehr niedrig“.

Die Schaffung eines zahlenmäßig adäquaten Angebots auch an geförderten Wohnungen am Standort Stapelfelder Straße / Großlohering kann einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Rahlstedt und im Bezirk Wandsbek leisten.

### C. Bebauungs- und Freiraumkonzept

Der von Heitmann Montufar Architekten erarbeitete Entwurf zeichnet sich durch eine vertikale Aufteilung der Nutzungen aus: Es sind Gewerbe, kirchliche bzw. soziale Nutzungen sowie Stellplätze im Erdgeschoss, eine zweigeschossige Kita im Erd- und 1. Obergeschoss und die Wohnnutzung in allen Obergeschossen vorgesehen.

Das Bebauungskonzept sieht vier Gebäude vor, von denen zwei auf dem gemeinsamen "Sockel" des Nahversorgungszentrums liegen. Die Geschossigkeiten liegen zwischen vier und fünf Vollgeschossen, jeweils ergänzt mit Staffelgeschossen. Aus dem Zusammenwirken der unterschiedlichen Gebäudetypologien und der vorgesehenen Baukörperstellung werden sowohl geschützte private, als auch öffentliche Freiräume erzeugt, wodurch unterschiedliche Belegungsmöglichkeiten entstehen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stapelfelder Straße und den Großlohering. Benötigte Stellplätze sollen in einem ebenerdigen Garagengeschoss sowie Tiefgaragen untergebracht werden. Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt über eine Zufahrt vom Großlohering im Westen und eine Ausfahrt auf den Großlohering im Osten.

Insgesamt sollen 196 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Wohnungstypologien geschaffen werden. Die Wohnflächen betragen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup>. Zur Sicherung von kostengünstigem Wohnraum sollen 30 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden. Die nach der HBauO erforderlichen Kinderspielflächen für die Wohnungen sowie der Außenbereich der Kindertagesstätte sind auf dem Dach der gewerblichen Sockelbebauungen (auf der Ebene +I) vorgesehen. Alle Gebäude sollen eine Dachbegrünung und Solarenergienutzung erhalten.

### D. Plangebiet, geltendes Planrecht, Planbedarf

Das vorgesehene Plangebiet umfasst die Flurstücke 791, 1341 und 1352 der Gemarkung Neu-Rahlstedt im Stadtteil Rahlstedt, Ortsteil 526, im Bezirk Wandsbek. Es wird nördlich von der Stapelfelder Straße, im Osten und Westen vom Großlohering und südlich von der öffentlichen Grünfläche sowie dem Flurstück 776 begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 5 vom 18. Februar 1963, der für das Plangebiet eine Fläche für Läden mit maximal 6.000 m<sup>2</sup> BGF, eine Kirchenfläche sowie Stellplatzflächen und einen kleinen Teil als öffentliche Straßen- und Wegefläche festsetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Landschaftsprogramm stellt das Gebiet als verdichteten Stadtraum, die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt eine geschlossene und sonstige Bebauung dar.

Es wird vorgeschlagen, ein Bebauungsplanverfahren mit der vorgesehenen Bezeichnung Rahlstedt 136 einzuleiten und am 09.12.2019 eine öffentliche Plandiskussion in einem Veranstaltungsraum vor Ort durchzuführen.

### **Petition/Beschluss:**

Der Ausschuss wird gebeten,

- a) der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 136 und
- b) der Durchführung einer öffentlichen Plandiskussion am 09.12.2019 zuzustimmen.

**Anlage/n:**

- Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 136
- Entwurfskonzept Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss