



Einbindung in bestehende Strukturen,  
Quelle: Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften, Stand 05.2020

### Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rahlstedt 9 im Stadtteil Rahlstedt, Bezirk Wandsbek. Das bauliche Umfeld des Plangebiets wird im südlich Bereich durch Geschosswohnungsbau nördlich der Straße Wildschwanbrook geprägt. Den Bereich nördlich des Plangebietes sowie östlich angrenzend, prägt eine lockere Einfamilienhausbebauung mit teilweise großzügigen Gartenanlagen.

Zwischen dem Geschosswohnungsbau am Wildschwanbrook und der aktuell vorhandenen Bebauung südlich der Zellerstraße und südlich des Lapplandrings befindet sich eine grüne Durchwegung, die verschiedenen Grünflächen des Quartiers miteinander verbindet und ein Element des quartierprägenden Grünzuges darstellt.

Im geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 vom 1. Dezember 1969 ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf „Alterspflegeheim (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Rahlstedt 137 sollen am Nordlandweg/Lapplandring ebenfalls die Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau geschaffen werden.

### Anlass und Ziel der Planung

Auf der Fläche südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße befindet sich derzeit eine ein- bis viergeschossige Servicewohnanlage für Senioren. Der Gebäudebestand weist zum einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, und entspricht zum anderen nicht den rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Die GWG ist (Teil-) Eigentümerin zweier Flächen in Meiendorf, jeweils südlich des Nordlandweges. Im östlichen Teilbereich befindet sich das Grundstück südlich der Zellerstraße bereits im Eigentum der GWG. Das westlich anschließende Grundstück befindet sich aktuell im Eigen-

tum der Flutopfer-Stiftung von 1962. Zur Modernisierung des Wohnungsangebotes für Seniorinnen und Senioren, zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen im Quartier hat sich die SAGA Unternehmensgruppe für einen Abriss der Bestandsgebäude zugunsten einer vollständigen Neubebauung der Grundstücke entschieden.

Da die vorgesehene Neubebauung dem geltenden Planrecht nicht entspricht, sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verfahren nach §§ 12, 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### Planinhalt

Für das Plangebiet südlich Nordlandweg und südlich Zellerstraße wurde im Auftrag der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH von der kbnk ARCHITEKTEN GmbH ein städtebauliches Konzept entworfen.

Im westlichen Bereich des Grundstückes südlich des Nordlandweges und südlich der Zellerstraße soll auch zukünftig Servicewohnen für Seniorinnen und Senioren angeboten werden. Weiterhin ist die Unterbringung einer Kindertagesstätte im Plangebiet vorgesehen. Zusätzlich sollen im östlichen Teilbereich Wohnungen für Familien, entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Seniorenwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden, die zu vier Höfen mit Öffnungen nach Süden angeordnet werden, unterzubringen. Die Geschossigkeit der Hofhäuser variiert innerhalb der einzelnen Gebäudegruppen.

Aufgrund des barrierefreien Ausbaus und der größeren Wohnungsgrundrisse, verändert sich die Anzahl der



Städtebauliche Studie für das Gebiet südlich Nordlandweg, südlich Zellerstraße,  
Quelle: kbnk Architekten, Stand 02.2021



Städtebauliche Studie für das Gebiet südlich Nordlandweg, südlich Zellerstraße,  
Quelle: kbnk Architekten, Stand 02.2021

Wohneinheiten von bisher 491 Wohneinheiten im Bestand auf zukünftig etwa 350 Wohneinheiten. Zu diesen gehören auch Wohnungen, die von zwei Personen, zum Beispiel Ehepaaren bewohnt werden können. Insgesamt soll der Anteil an Zwei-Personen-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren zukünftig etwa 15% betragen.

Das Familienwohnen soll im östlichen Bereich des Grundstückes in zwei versetzten Zeilenbauten mit vier bis fünf Vollgeschossen untergebracht werden. Die dadurch möglichen ca. 100 bis 135 Wohneinheiten sollen dem örtlich vorhandenen Bedarf an Familienwohnungen begegnen.

Die Erschließung der Neubauten soll teilweise über den

Nordlandweg und teilweise über die Zellerstraße erfolgen. Insgesamt sollen 130 Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen untergebracht werden.

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

Das städtebauliche Konzept ermöglicht es, die Bebauung abschnittsweise durchzuführen, um den Umzug der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen dem Bestand und den Neubauten möglichst reibungslos zu bewältigen.

## WIE GEHT ES WEITER?

### Beteiligen Sie sich am Verfahren

Stellungnahmen können in der Zeit vom 15. Februar bis zum 2. März 2021 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Rahlstedt 138) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

### Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link einsehbar:

[https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/si018\\_a.asp?GRA=230](https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/si018_a.asp?GRA=230)

### Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

### Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt. Unterlagen dazu sind dann auch im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> einsehbar.

Die Auslegung wird zu gegebener Zeit ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt.

Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen zu Protokoll geben oder schriftlich beim Bezirksamt oder Online einreichen.

### Behandlung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit den Fachbehörden sowie dem Planungsausschuss beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, kann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

### Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

### Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

#### Bebauungsplanung

Frau Purreiter, Tel.: 040 42881-3453  
E-Mail: [Elisabeth.Purreiter@wandsbek.hamburg.de](mailto:Elisabeth.Purreiter@wandsbek.hamburg.de)

#### Landschaftsplanung

Frau Trantow, Tel.: 040 42881-3095  
E-Mail: [Konstanze.Trantow@wandsbek.hamburg.de](mailto:Konstanze.Trantow@wandsbek.hamburg.de)



Geltungsbereich des Verfahrens,  
Quelle: Darstellung Bezirksamt  
Wandsbek auf Kartengrundlage  
Digitale Orthofotos,  
Bodenauflösung 20 cm (DOP20).  
Herausgeber FHH, LGV

**INFORMIEREN UND MITREDEN**

**NEUBAU VON SENIOREN- UND**

**FAMILIENWOHNUNGEN SÜDLICH**

**NORDLANDWEG UND ZELLERSTRAÙE**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren  
Rahlstedt 138**

**vom 15. Februar bis zum 2. März 2021**

## Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Alten Posthaus 2  
22041 Hamburg

E-Mail:  
[stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de](mailto:stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de)



**Hamburg** | Bezirksamt  
Wandsbek