



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



Städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen Nordlandweg und Lapplandring, Quelle: Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften, Stand 05.2020

## Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 9 im Stadtteil Rahlstedt, Bezirk Wandsbek.

Das bauliche Umfeld des Plangebiets wird im südlichen Bereich durch Geschosswohnungsbau nördlich der Straße Wildschwanbrook und südlich des Lapplandringes geprägt. Den Bereich nördlich und östlich des Plangebietes prägt eine lockere Einfamilien- und Reihenhausbauweise mit teilweise großzügigen Gartenanlagen. Im Osten schließen direkt an das Planänderungsgebiet zweigeschossige Reihenhäuser an.

Zwischen dem Geschosswohnungsbau am Wildschwanbrook und Lapplandring befindet sich eine grüne Durchwegung, die die Grünflächen des Quartiers miteinander verbindet.

Im geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 9 vom 1. Dezember 1969 wurde für das vorgesehene Plangebiet ein reines Wohngebiet mit zwingend zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit Baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

An der Zellerstraße soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 138 ebenfalls neuer Wohnungsbau in Form einer Servicewohnanlage mit Kindertagesstätte und mit ergänzendem Familienwohnen entstehen.

## Anlass und Ziel der Planung

Die westlich gelegene Fläche zwischen Nordlandweg und Lapplandring ist derzeit mit neun zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Reihenhauserzeile aus den Jahren 1967 bzw. 1970 bebaut.

Der Gebäudebestand weist teilweise erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Zur Schaffung von insbesondere auch familienfreundlichen Wohnungen mit zeitgemäßem Standard, hat sich die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg für eine vollständige Neubebauung des Grundstücks entschieden.

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

Das vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek beschlossene Arbeitsprogramm Bebauungsplanung 2020 sah die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am Nordlandweg bereits vor. Am 17.11.2020 hat der Planungsausschuss der Aufstellung des Bebauungsplanes Rahlstedt 137 zugestimmt.

## Planinhalt

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 und freiraumplanerisches Konzept entworfen.

Die SAGA plant den Abriss der Bestandsgebäude mit 96 Wohneinheiten und den Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern und sechs Reihenhauserzeilen mit insgesamt rund 210 Wohneinheiten.



Städtebauliches Konzept für das Gebiet zwischen Nordlandweg und Lapplandring, Quelle: Kunst + Herbert GmbH und rabe landschaften, Stand 05.2020

Die städtebauliche Studie sieht entlang des Nordlandweges überwiegend eine dreigeschossige Bebauung vor. Für die gegebenenfalls gestapelten Reihenhäuser wird zusätzlich ein Staffelgeschoss geplant.

Entlang des Lapplandringes sind viergeschossige Geschosswohnungsbauten vorgesehen und zwei Reihenhauserzeilen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Geschosswohnungsbauten werden im Wechsel zueinander über gemeinsame, autofreie Zuwegungen erschlossen.

Zur Erschließung des Plangebietes werden am Lapplandring zwei Tiefgaragen vorgesehen: im Nordosten und im Südwesten des Plangebiets. Insgesamt sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 140 Stellplätze in Tiefgaragen entstehen.

Durch die Anlage von Tiefgaragen statt ebenerdiger Stellplatzanlagen können möglichst viele qualitativ hochwertig gestaltbare Frei- und Grünflächen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorgehalten werden.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine abschnittsweise Umsetzung des Bauvorhabens und kann somit erforderliche Umzugsketten berücksichtigen.

## 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> - Verfahrensnamen: Rahlstedt 137) 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 Amtli-

chen 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,  
Bodenaufklärung 20 cm (DOP20),  
Herausgeber FHH, LGV



**INFORMIEREN UND MITREDEN**

**NEUBAU VON WOHNUNGEN ZWISCHEN**

**NORDLANDWEG UND LAPPLANDRING**

## 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

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren  
Rahlstedt 137**

**15. Februar bis zum 2. März 2021**