

WIE GEHT ES WEITER?

AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Diese Beratung 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

BEHÖRDENINTERNE ABSTIMMUNG

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie in der lokalen Presse 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 dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden 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 PLANS

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 das Ergebnis über die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

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

Ansprechpartner im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung:

Bebauungsplanung
Herr Kosok Tel. 040-42881-3069
achim.kosok@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung
Frau Trantow Tel. 040-42881-3095
konstanze.trantow@wandsbek.hamburg.de

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

Homepage: <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/>



Kartengrundlage: Digitale Orthofotos, Bodenauflösung 20 cm (DOP20). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

ANHÖREN UND MITREDEN

NAHVERSORGUNGSZENTRUM UND

WOHNUNGSBAU GROSSLOHE

**Öffentliche Plandiskussion
zum Bebauungsplan-Entwurf
Rahlstedt 136**

17. Februar 2020, Beginn um 18:00 Uhr

im Gemeindesaal der Christophorus-Kirche
Großlohering 49 | 22143 Hamburg

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF RAHLSTEDT 136

ÖFFENTLICHE PLANDISKUSSION MONTAG 17.02.2020

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Rahlstedt südlich der Stapelfelder Straße und in der Siedlung Großlohe.

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei bis dreigeschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser und östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. Südlich befinden sich mehrstöckige Geschosswohnungsbauten in Solitär- und Zeilenbauweise mit weiten Rasenflächen, die Grundschule Großlohering mit Sportplatz sowie der Grünzug Großlohe. Im Westen grenzen überwiegend zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet.

Das Plangebiet umfasst insbesondere das Nahversorgungszentrum „Markt Großlohe“, das als Teil der Siedlung Großlohe in den 1960er Jahren entwickelt wurde. Das Zentrum ist von großer Bedeutung für die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Der „Markt Großlohe“ besteht aus einer eingeschossigen, geschlossenen Einkaufspassage sowie einer Ladenzeile und einem mittig gelegenen Pavillon. Derzeit sind REWE und Tedi in der Ladenpassage ansässig. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Kosmetikstudio und ein Kiosk.



Abb.: Plangebiet und Umgebung
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich das Pastorat der Christophorus-Kirche. Das Kirchengrundstück weist neben einer Stellplatzanlage und weiteren versiegelten Flächen im Übrigen kleinere gärtnerisch angelegte, teilweise mit Bäumen bestandene Flächen auf.

Im Südosten schließen sich die ebenerdigen Stellplatzflächen des Einkaufszentrums an. Im Bereich der privaten Stellplätze entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich einzelne Bäume und vereinzelte Baumgruppen.

Das direkt südlich des Nahversorgungszentrums liegende sechsgeschossige Wohngebäude Stapelfelder Straße 106 und 108 mit integrierter Geschäftsstelle der SAGA und dem Treffpunkt Großlohe ist zugunsten einer städtebaulich sinnvollen Gesamtentwicklung ebenfalls Teil des Plangebietes.

Anlass und Ziele der Planung

Ein privater Vorhabenträger strebt an, das bestehende Nahversorgungszentrum baulich zu erneuern. Damit wird der bereits im bezirklichen Nahversorgungskonzept 2018 festgestellte Aufwertungsbedarf aufgegriffen. Für die zukunftsfähige Entwicklung des Standortes sollen die bestehenden Nutzungsstrukturen überwiegend in das neue Nutzungskonzept übertragen werden. Hierzu wurde eine städtebauliche Entwurfsplanung erarbeitet, die neben einer erweiterten Nahversorgungsfunktion sowohl kirchliche als auch soziale Nutzungen im EG und Wohnnutzung sowie eine Kindertagesstätte in zusätzlichen Obergeschossen vorsieht.

Parallel dazu strebt auch der Kirchengemeindeverband Rahlstedt-Ost für sein Grundstück eine Neubebauung mit sozialen und kirchlichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen an.

Für beide Grundstücksteile ist ein vollständiger Abriss mit anschließendem Neubau vorgesehen. Das SAGA-Wohnhaus bleibt erhalten. Die Nahversorgung soll in dem Neubau Flächen für einen großflächigen Supermarkt und einen Drogeriemarkt sowie Flächen für kleinere Läden und Gastronomie umfassen. Die geplanten Erdgeschossflächen auf dem kirchlichen Grundstück könnten eine Diakoniestation und eine Pflegeeinrichtung sowie Läden und Praxen umfassen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden im Nahversorgungszentrum in einer ebenerdigen Parkgarage und für den Wohnungsbau in Tiefgaragen angeordnet. Die Anlieferung für den Einzelhandel soll weiterhin von Westen über den Großlohering erfolgen.

Das im Besitz Dritter befindliche Grundstück mit der Apotheke (Stapelfelder Straße 84) wird für eine mögliche Neubebauung in die Planung mit einbezogen.

Mit der vorliegenden Planung kann auf den anhaltenden Wohnraumbedarf in Hamburg mit zusätzlichem Wohnungsbau reagiert werden und ein Beitrag zum Bedarf an sozialen Einrichtungen in der Umgebung geleistet werden. Die Erneuerung des Nahversorgungszentrums trägt zudem zu einer Stärkung des Zentrums und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Bevölkerung bei.

Städtebauliches Konzept



Abb.: Lageplan | Bebauungskonzept
Quelle: Heitmann Montúfar Architekten

Die Entwurfsplanung zeichnet sich durch eine vertikale Aufteilung der Nutzungen aus: Es sind Einzelhandels-, Dienstleistungs-, kirchliche und soziale Nutzungen sowie Kundenstellplätze im Erdgeschoss, eine zweigeschossige Kita im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Wohnnutzung in allen Obergeschossen vorgesehen.

Der Entwurf sieht eine Neubebauung mit vier Gebäuden vor, von denen zwei auf einem gemeinsamen „Sockel“ des Nahversorgungszentrums liegen. Die Geschossigkeiten liegen zwischen vier und fünf Vollgeschossen, jeweils ergänzt mit einem Staffelgeschoss. Aus dem Zusammenwirken der unterschiedlichen Gebäudetypologien und der vorgesehenen Baukörperstellung werden sowohl geschützte private als auch öffentlich nutzbare Freiräume erzeugt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stapelfelder Straße und den Großlohering. Benötigte Stellplätze sollen in einem ebenerdigen Garagengeschoss sowie für die Bewohner in 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 etwa 196 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Wohnungstypologien geschaffen werden. Zur Sicherung von kostengünstigem Wohnraum sollen mind. 30 % der Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die nach der Hamburger Bauordnung (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.



Abb.: Visualisierung | Bebauungskonzept
Quelle: Heitmann Montúfar Architekten

Kinder- und Jugendbeteiligung

Unter Einbeziehung örtlicher Träger der offenen Kinder- und Jugendarbeit fand am 03.02.2020 eine Kinder- und Jugendbeteiligung im Gemeindesaal der Christophorus-Kirche statt. Kinder und Jugendliche hatten die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anmerkungen zu dem geplanten Vorhaben mitzuteilen. Thematisiert wurde insbesondere Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, das Laden- und Gastronomieangebot sowie die Freiraumgestaltung im zukünftigen Plangebiet.