

Ausgangslage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 135 liegt im Stadtteil Rahlstedt im Bezirk Wandsbek und umfasst das heutige Freibadgelände sowie teilweise die Straße Wiesenredder. Es wird derzeit durch die Nutzung als Freibad mit seinen großen Grasflächen und einem vor allem randlichen Großbaumbestand geprägt. Bauliche Anlagen sind in Form von zwei Schwimmbecken, einem eingeschossigen Umkleidegebäude und einem eingeschossigen Betriebsgebäude mit einer Wohnung vorhanden. Im Südwesten befindet sich ein versiegelter Besucherparkplatz. Die Straße Wiesenredder wird von prägnanten Großbäumen gesäumt. Der Wasserlauf der Stellau wurde im Bereich des Freibads in den 1960er Jahren verrohrt und verläuft heute nur noch östlich und westlich des Freibads als offener Bachlauf.

Der südliche Teil des Plangebiets bis zur Höhe der Stellau liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rahlstedt 29 vom 07.01.1975, der das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ festsetzt. Die nördlich der verrohrten Stellau liegenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans Rahlstedt 5 vom 01.07.1963, neu festgestellt am 29.06.1988, welcher für den Großteil Grün- und Erholungsflächen mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“ festgesetzt hat. Der Wiesenredder ist jeweils als Straßen- und Wegefläche festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im südlichen Teil als Wohnbaufläche und im nördlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad/ Badegewässer“ dar. Das Landschaftsprogramm stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets die Milieus „Kleingärten“, „naturnahe Landschaft“ und „Gewässerlandschaft“ in Überlagerung mit einem „Auenentwicklungsbereich“ dar. Die Flächen am westlichen Rand parallel zum Wiesenredder sowie südlich der Stellau werden als Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Der südliche Teil wird als „Grünfläche, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Als überlagernde Signaturen sind die milieübergreifenden Funktionen „Landschaftsschutzgebiet“ und „Schutz des Landschaftsbilds“ dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist Teil des ökologisch hochwertigen Niederungsbereichs der Auenlandschaft der Stellau, die Teil des Landschaftsschutzgebiets Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt ist.

Anlass und Ziele der Planung

Die Bäderland Hamburg GmbH sieht zur zukunftsfähigen Badangebotsentwicklung in Rahlstedt eine Bündelung der Schwimmangebote an dem Standort Rahlstedter Bahnhofstraße vor. Dieser ist derzeit als Hallenbadstandort genutzt und soll bis 2021 um ein ganzjährig geöffnetes Freibad mit Liegewiese und beheizbarem Wasserspielbereich erweitert werden. In diesem Zuge wird das jährlich nur für die Sommermonate geöffnete Freibad am Wiesenredder aufgegeben und die Flächen können neuen Nutzungen zugeführt werden.

Als Ziel des Bebauungsplanverfahrens wurde die Entwicklung einer Wohnbaufläche für etwa 130 bis 150 Wohneinheiten definiert. Zudem soll durch die Renaturierung der Stellau der Landschaftsraum weiterentwickelt werden.

Hierzu wurde ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept entwickelt, welches südlich Wohnungsbau und nördlich eine Freiraumentwicklung vorsieht. Geplant ist die Errichtung von insgesamt zehn dreigeschossigen Gebäuden im Energieeffizienzstandard (KfW 55). 30 Prozent der Wohnungen sollen dabei als geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg, 40 Prozent als frei finanzierte Mietwohnungen mit einem Mix von 1- bis 4-Zimmerwohnungen und einer Nettokaltmiete von unter neun Euro sowie die weiteren 30 Prozent als frei finanzierte Eigentumswohnungen realisiert werden. Sämtliche Dachflächen sollen begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die Erschließung des Wohnungsbaus soll vom Wiesenredder aus durch eine neue Anliegerstraße erfolgen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind oberirdisch öffentliche Parkstände sowie Tiefgaragen vorgesehen. Der angrenzende öffentliche Freiraum soll sich in einen naturbelassenen Bereich, der auch der Renaturierung der Stellau dienen soll, sowie in einen intensiver genutzten Bereich mit dem insgesamt die Stellau begleitenden Stellauwanderweg und Spielmöglichkeiten gliedern.

Da die Realisierung der Wohnbebauung auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan Rahlstedt 135 aufgestellt werden. Dieser wird als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, bei welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des konkreten Bauvorhabens und der dafür erforderlichen Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans sollen Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sowie die Anpassung des Landschaftsschutzgebiets erfolgen.

Planinhalt

Für das Wohnungsbauvorhaben soll im Bebauungsplan auf den südlichen Flächen ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstückflächen werden baukörperbezogen mit Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll über eine Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden. Für die neue öffentliche Stichstraße mit Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Wiesenredders wird zusätzliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Weiterentwicklung des Landschaftsraums sowie zur Gestaltung eines wohnungsnahen Grünraums soll der nördliche Teil des Plangebiets als öffentliche Grünfläche sowie zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Außerdem wird eine Fläche für die Renaturierung der Stellau vorgesehen. Die Lage der dafür vorgesehenen Flächen ist in der weiteren Planung noch festzulegen.



Funktionsplanentwurf, Quelle: czerner götsch architekten architektur + stadtplanung.
Luftbild: Kartengrundlage: Digitale Orthofotos, Bodenauflösung 20 cm (DOP20).
Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Bebauungsplanentwurf, Quelle: clausen-seggelke stadtplaner im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek.
Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN).
Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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 sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Öffentliche Auslegung

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

Die Auslegung wird 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 Michailow
Tel.: 040 42881-2846
E-Mail: melanie.michailow@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Frau Trantow
Tel.: 040 42881-3095
E-Mail: konstanze.trantow@wandsbek.hamburg.de



ANHÖREN UND MITREDEN

WOHNUNGSBAU AM WIESENREDDER

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/>

**Öffentliche Plandiskussion
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
Rahlstedt 135**

3. Juni 2019 | 18 Uhr
Dankeskirche | Kielkoppelstraße 51 | 22149 Hamburg