

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Rahlstedt zwischen den Straßen Schimmelreiterweg, Hegeneck und Am Hegen. Hier besteht zurzeit eine eingeschossige Bebauung mit einem Lebensmittel-Discounter mit einer vorgelagerten ebenerdigen Stellplatzanlage sowie einer Ladenzeile mit einer Apotheke und einem Kiosk. Weiterhin sind die Flächen südlich davon mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Arztpraxen und Handwerkerunterkünften (Wohnen) sowie Garagen bebaut. Diese sind nicht Teil der Vorhabenplanung.

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten und neugeschossige Punkthochhäuser. Südwestlich der Straße Am Hegen liegt eine bis zu fünfgeschossige Servicewohnanlage. Südlich der Straße Hegeneck befindet sich eine unterschiedliche Bebauung u.a. mit dem Gemeindehaus und Kindertagesstätte der Dankeskirche.

Anlass und Ziele der Planung

Ein privater Vorhabenträger strebt für den Nahversorgungsstandort „Hegeneck“ eine bauliche Umgestaltung an. Der Standort soll als Nahversorgungszentrum attraktiv neu gestaltet und durch Wohnungsbau ergänzt werden.

Der heutige Lebensmittelmarkt soll am Standort als Lebensmittelmarkt mit Frischesortiment neu errichtet werden und gemeinsam mit weiteren kleineren Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss durch eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ergänzt werden. Zusätzlich sind Praxisflächen im 1. Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils geplant.

Die Vorhabenplanung umfasst etwa 100 Wohneinheiten mit zwei bis fünf Zimmern, von denen mindestens 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden sollen. Das gesamte Vorhaben ist mindestens im Energiestandard KfW 55 zu realisieren. Angestrebt wird möglichst ein noch besserer Standard.

Das Baukonzept sieht für das Vorhaben eine fünf- bis achtgeschossige Bebauung vor. Mit sieben bzw. acht Geschossen sollen die Eckbereiche der Neubebauung betont werden, während die mittleren Gebäudeteile fünfgeschossig vorgesehen sind. Die Bebauung umrahmt einen von drei Seiten zugänglichen Hof, in dem sich u.a. Stellplätze und die Zu- und Ausfahrt einer Tiefgarage befinden. Erschlossen wird der Hof über großzügig gestaltete Tordurchgänge von den drei umgebenden Straßen aus.

Auf der Dachfläche der eingeschossigen Einzelhandelnutzung soll eine Kinderspielfläche eingerichtet werden. Weitere zusätzliche Kinderspielflächen für den Wohnungsbau sollen östlich der Straße Hegeneck nachgewiesen werden. Die übrigen Dachflächen des Vorhabens wer-

den begrünt und mit Ausnahme u.a. verschatteter Bereiche mit Solaranlagen ausgestattet.

Auf den südlich an das Vorhabengebiet anschließenden Grundstücken soll eine Bebauung mit fünf Geschossen planungsrechtlich ermöglicht werden, die sich zum südlich angrenzenden Bestand auf vier Geschosse abstaffelt.

Planinhalt

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Nahversorgungszentrums Hegeneck mit Einzelhandel, Praxen und Wohnen auf Grundlage des vorliegenden Baukonzepts und der damit verbundenen Beschlüsse des Planungsausschusses der Bezirksversammlung (zuletzt am 05.09.2017) geschaffen werden. Anpassungen der übergeordneten Pläne (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm) sind nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den gesamten Bereich zwischen den drei Straßen als Baugrundstücke festsetzen. Die darauf überbaubaren Grundstücksflächen werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen und einer zulässigen Geschossigkeit gemäß der vorliegenden Vorhabenplanung festgesetzt. Es sollen weiterhin Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und zur Oberflächenentwässerung getroffen werden.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Um für den Fußgängerverkehr in den Nebenflächen ausreichend breite Fußwege zu ermöglichen, ist in Teilen die Inanspruchnahme angrenzender privater Grundstücksflächen erforderlich, in der Straße Hegeneck ggf. auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass nach entsprechender fachtechnischer Überprüfung das Plangebiet in diese Richtung ggf. noch erweitert werden kann.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann eine Stärkung des Nahversorgungszentrums Hegeneck für Rahlstedt-Ost erreicht werden sowie das Angebot an Wohnraum ergänzt werden.



Bebauungskonzept: Gibbins Architekten BDA/ Bezirksamt Wandsbek (Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)
Visualisierungen: Gibbins Architekten BDA

Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13a BauGB).

1. Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien oder der Verwaltung kommen. Zunächst einmal wird geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

2. Aufstellungsbeschluss

Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Das gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Außerdem können Informationen auf den Internetseiten des Bezirksamtes abgerufen werden.

3. Öffentliche Plandiskussion

Mit der öffentlichen Plandiskussion wird die im § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die öffentliche Plandiskussion dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Veranstalter ist der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek. Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und ausgewertet.

4. Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Gesetzestext und Begründung

erstellt. Der Entwurf wird mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5. Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt. 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 Anregungen als Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

6. Prüfung 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 Plans, kann die erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf.

7. 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 eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.



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

ANHÖREN UND MITREDEN

WOHN- UND GESCHÄFTSBEBAUUNG

HEGENECK

**Sie haben noch Fragen zu diesem
Bebauungsplanverfahren?**

Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2 | 22041 Hamburg

Frau Hahlbohm
(Sachbearbeiterin Bebauungsplanung)
Fon: 42881-3094 | E-Fax: 4279-05171
Frau Schönwälder-Krauß
(Sachbearbeiterin Landschaftsplanung)
Fon: 42881-2135 | E-Fax: 4279-05177

www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung


Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

**Öffentliche Plandiskussion
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan-Entwurf
Rahlstedt 133**

30. Oktober 2017
Stadtteilschule Altrahlstedt,
Am Friedhof 14a, 22149 Hamburg


Hamburg