

Angaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 **„Lichtenauerweg“ im Bezirk Harburg**

1. Grenzen des Plangebiets

Das etwa 20.500 m² große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Eißendorf im Bezirk Hamburg Harburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 670 und 3116 sowie Teile des Flurstücks 3126 der Gemarkung Eißendorf, Bezirk Harburg. Er wird im Osten durch den Lichtenauerweg und im Norden, Süden und Westen durch die anliegenden Flurstücke begrenzt.

2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 49 sollen die im Plangebiet gelegene Sportplatzanlage sowie die Bestandsbebauung (Vereinsgebäude und Umkleidekabinen) überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers mit quartiersbezogenen Versorgungsangeboten geschaffen werden. Regelungen zum Ausgleich der Sportfläche wurden in einem Vorvertrag mit dem Vorhabenträger festgehalten (s. unten).

Mit Umsetzung der Planung wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Harburg 2018 entsprochen. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzergruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, sollen in Hamburg jährlich insgesamt 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Hierzu kann das Planvorhaben am Lichtenauerweg einen wertvollen Beitrag leisten. Derzeit wird ein Rückgang an gefördertem Wohnungsbau in Eißendorf verzeichnet (Wohnungsbauprogramm Harburg 2018, S. 8). Das Planvorhaben, welches 30 % geförderten Wohnungsbau vorsieht, kann dieser Entwicklung entgegenwirken und günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Ein Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen soll eine soziale Durchmischung des Quartiers unterstützen.

Darüber hinaus entspricht die Umnutzung der bestehenden Sportplatzanlage zu einem Wohnquartier der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt an neuen Orten“, die eine Konversion innerstädtischer, anderweitig genutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere Eißendorf bietet aufgrund seiner gut angebundenen Lage nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Das Entwicklungsprogramm RISE sieht für den Stadtteil Eißendorf eine Steigerung der städtebaulichen und wohnumfeldbezogenen Qualitäten sowie eine Stärkung als Wohnstandort vor. Diese angestrebte Entwicklung kann durch die Entstehung des Wohnquartiers am Lichtenauerweg unterstützt werden. Durch eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität soll das geplanten Wohnquartier zudem eine identitätsstiftende Wirkung für das gesamte Umfeld entfalten.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und setzt weniger als 20.000 m² Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, in dem verbindliche Vorgaben zur Umsetzung des Vorhabens festgehalten werden. U. a. sollen so die architektonische und städtebauliche Qualität gesichert werden.

Für die wegfallende Sportplatzanlage sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Es ist geplant, gekoppelt an das Bebauungsplanverfahren Eißendorf 49 die bestehende Sportanlage Rabenstein gelegen auf dem Flurstück 3830 der Gemarkung Marmstorf, Bezirk Harburg, zu erweitern und aufzuwerten.

3. Gegenwärtige Nutzungen/ Naturräumliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist durch eine Sportplatzanlage und ein eingeschossiges Vereinsheim des SV Rot-Gelb Hamburg aus dem Jahr 1950 teilweise baulich genutzt. Zudem befinden sich markante Einzelbäume im Bereich des Vereinsheims und Baumreihen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets, die in der Neuplanung berücksichtigt werden sollen. Das Grundstück wird über den Lichtenauerweg erschlossen.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Typologien geprägt. So befinden sich unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, nördlich des Ehestorfer Weges Einfamilienhäuser mit unterschiedlicher Geschossigkeit sowie noch weiter nördlich die großvolumigen Gebäudekörper des Heisenberg Gymnasiums. Auch östlich schließen sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Geschossen sowie eine Tennisanlage an. Südlich des Plangebiets besteht die Bebauung weitestgehend aus zwei- bis dreigeschossigen, kleinteiligen Wohnstrukturen sowie einer Altenwohnanlage und Geschosswohnungsbauten mit bis zu drei Geschossen. Westlich des

Plangebiets entlang der Kleinen Straße befinden sich Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen.

Markante Einzelbäume im Bereich des Vereinsheims und eine erhaltenswerte Baumreihe entlang der nördlichen und östlichen Sportplatzgrenze prägen das Plangebiet. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich Naherholungsmöglichkeiten, wie der nordwestlich gelegene Staatsforst Hamburg Haake mit weitläufigen Waldflächen und der 2. Grüne Ring in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft.

Das Plangebiet selbst weist eine weitestgehend ebene Topografie mit mittlerer Geländehöhe bei +52,00 ü NHN (über Normalhöhennull) auf. Sein südlicher Randbereich bildet jedoch eine steile Raumkante, die nahezu senkrecht abfällt. Auch das im Süden an das Plangebiet anschließende Gelände fällt bis zum Straßenverlauf „Kleine Straße/ Große Straße“ steil ab. Das Grundstück befindet sich daher an einer unmittelbaren Hanglage, die einen Ausblick auf die südliche Umgebung ermöglicht.

4. Planinhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung eines Wohnquartiers mit ca. 21.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und einer Mischung von freifinanzierten Wohnungen und einem Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau. Darüber hinaus sind am östlichen Quartierseingang eine Einzelhandelseinheit mit rund 800 m² Verkaufsfläche und eine Fläche von 500 m² für weitere Ladeneinheiten vorgesehen, die an einen geplanten öffentlichen Platz anschließen. Am nordwestlichen Ende ist eine KiTa mit mindestens 60 Plätzen vorgesehen.

Dieses Nutzungsspektrum soll in einer dreigeschossigen, aus vier Baukörpern bestehenden Anlage verwirklicht werden. Die beiden an der östlichen und westlichen Seite des Plangebiets vorgesehenen Baukörper sollen eine p-förmige Bauform aufweisen, die im Fall des westlichen Gebäudes gespiegelt wird. Dabei soll sich der jeweilige Innenhof im Norden befinden. In der Mitte des Plangebiets sollen zwei u-förmige Gebäude entstehen, deren dreiseitig geschlossene und begrünte Höfe sich in einem leicht geöffneten Winkel nach Süden hin öffnen. Im Nutzungskonzept werden die gewerblichen Nutzungen im östlichen Gebäude und die KiTa im nördlichen Bereich des westlich gelegenen Gebäudes verortet. Das Quartier soll vom Lichtenauerweg im Nordosten erschlossen werden. Die erforderliche Tiefgarage soll unter Ausnutzung der Topografie im südöstlichen Bereich des Plangebiets zugänglich gemacht werden. Sie erstreckt sich nicht unter dem gesamten Baugebiet, so dass großkronige, gebietsprägende Bäume erhalten werden können.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan Details dargestellt, die die Umsetzung nur dieses einen abgestimmten städtebaulichen Konzepts zulassen. Diese betreffen neben baukörperbezogenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche voraussichtlich das Maß der baulichen Nutzung, wie insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude sowie grünordnerische Festsetzungen (beispielsweise Baumerhalt und Be- und Durchgrünung des Gebiets), Festsetzungen zum Einzelhandel, zu Besucherparkplätzen, zu Fahrradabstellplätzen und Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung getroffen werden, wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die nördliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Anbindung der KiTa und die Lage der Tiefgaragenzufahrt. Der Lichtenauerweg soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestandskonform festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang gilt es, die Leistungsfähigkeit des Lichtenauerwegs gutachterlich zu prüfen und ggf. Erweiterungsflächen vorzusehen.

5. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen einschl. Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eißendorf 9 vom 12. November 1968 und wird hier größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Sportplatz“ ausgewiesen. Der Lichtenauerweg wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist keinem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen, zu erhaltende Bäume sind jedoch im Baumbestandsplan gekennzeichnet. In der Fachkarte „Flächenhafte Biotope weitere Biotope“ wird das Plangebiet als „Freizeit- und Grünanlage“ ausgewiesen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III „Süderelbemarsch / Harburger Berge“.

6. Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Der Stadtteil Eißendorf ist zwar sowohl in dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 als auch in dem Entwicklungsprogramm RISE berücksichtigt, das Plangebiet selbst ist jedoch nicht als Flächenpotential bzw. Fördergebiet ausgewiesen. Das Plangebiet ist derzeit in keinem anderen Programm- und Entwicklungsplan dargestellt.

Die Entstehung einer Einzelhandelseinheit mit einer Verkaufsfläche von 800 m² am Lichtenauerweg ist im Nahversorgungskonzept Harburg 2018 berücksichtigt.

7. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

I. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ dargestellt.

II. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dar.

III. Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz AuBS (ehem. APRO) als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt das Plangebiet als „große Sportanlage“ dar (Stand 2. Oktober 2018).

IV. Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Bebauungskonzept, das die Entstehung eines Wohnquartiers vorsieht, entspricht der Darstellung des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan. Da bei Umsetzung der Planung das Grundstück seine derzeitige Funktion als Sportplatz verlieren wird, bestehen jedoch Abweichungen zum Landschaftsprogramm und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz. Somit ist eine parallele Änderung des Landschaftsprogramms durch die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erforderlich.

8. Archäologische Vorbehaltsflächen

Zum derzeitigen Stand liegen keine Hinweise für archäologische Vorbehaltsflächen oder Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

9. Altlasten

Für das Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

10. Auswirkung der Planung

Das Plangebiet, welches bislang als Sportplatzanlage genutzt wird, soll als Wohnquartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Somit wird eine Änderung des Landschaftsbildes von einer freien Sportplatzfläche zu einer bebauten Fläche mit wohnungsbezogenen Freiflächen erfolgen. Da bei Umsetzung der Planung der derzeit auf dem Grundstück bestehende Sportplatz überbaut wird, wurden Regelungen zum Sportplatzausgleich in einem Vorvertrag festgehalten.

Bei Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen, was voraussichtlich zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen wird. Es ist zudem zu erwarten, dass sich die Versiegelung durch eine verstärkte Erhitzung der Flächen auf das Kleinklima auswirken wird.

Bei Durchführung der Planung ist zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, wodurch eine Erhöhung von Luftschadstoffen und Lärmemission verursacht werden kann.

Bezüglich des Natur- und Artenschutzes kann die Bebauung des Sportplatzes zu einer Reduzierung von Lebensraum und Jagdhabitaten führen. Erhaltenswerter Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben.

Auf die bestehende Einzelhandelsstruktur werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung um einen Quartiersversorger mit weniger als 800 m² handelt.

11. Etwaige planstörende Bauabsichten

Zurzeit sind keine planungsstörende Bauabsichten bekannt.

gez.
Dr. Nicola Daumann
Evers & Küssner | Stadtplaner