

## **Angaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50) im Bezirk Harburg**

### **1. Grenzen des Plangebiets**

Das etwa 19.140 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Wilstorf im Bezirk Hamburg Harburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 229, 233, 245 (tlw.), 3500, 3529 (tlw.), 3597, 3598, 3599, 3601, 3603, 3605, 3607, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3635, 3636, 3637 und 3638 der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg. Er wird im Nordosten durch die Winsener Straße, im Südosten durch die anliegenden Flurstücke, im Südwesten durch die anliegenden Flurstücke und zu einem kleinen Teil durch die Straße Eigenheimweg und im Nordwesten durch die anliegenden Flurstücke begrenzt.

### **2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen neu geordnet und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der bestehende Nahversorgungsstandort des Stadtteils soll auch zukünftig gesichert, ausgebaut und durch eine Wohnnutzung ergänzt werden. Die Tankstelle ist abgängig, so dass auch dieses Flurstück in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert wird. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude in die Planung integriert.

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 weitestgehend 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 an der brachliegenden Fläche in Wilstorf einen wertvollen Beitrag leisten. Gleichzeitig soll der bestehende Nahversorgungsstandort weiter qualifiziert und planungsrechtlich gesichert werden. Eine insbesondere den zukünftigen Bewohnern dienende Kita soll im Quartier integriert werden.

Darüber hinaus entspricht die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und zukünftige Nutzung als Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Wilstorf bietet aufgrund seiner überdurchschnittlich gut angebotenen Lage nahe der Harburger Innenstadt 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 und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Normalverfahren aufgestellt werden. Zwar dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und setzt etwas weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest, jedoch wird aufgrund der Größe der geplanten Einzelhandelsnutzungen ein Vorhaben geplant, das gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP) die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt. Dementsprechend sind die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem verbindliche Vorgaben zur Umsetzung des Vorhabens festgehalten werden. U. a. sollen so die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten gesichert werden.

### **3. Gegenwärtige Nutzungen/ Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt derzeit weitestgehend brach. Es ist in Teilbereichen durch einen zweigeschossigen Nahversorger, in dem jedoch nur die Erdgeschossfläche als Verkaufsfläche genutzt wird, und eine Tankstelle mit verkehrlicher Anbindung an die Winsener Straße baulich genutzt und in diesen Bereichen großflächig versiegelt. Zudem befindet sich im Plangebiet erhaltenswerter, teilweise durch die Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand. Prägend sind hierbei insbesondere die Randbereiche zur angrenzenden Bestandsbebauung. Die verkehrliche Erschließung ist über die Winsener Straße sowohl örtlich als auch überörtlich gegeben. Zusätzlich ist das Plangebiet über mehrere Buslinien, die unter anderem auch den Harburger Bahnhof anfahren, überdurchschnittlich gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Typologien aber auch das Wohnen ergänzende Nutzungen geprägt. So befinden sich im westlichen bzw. nord- und südwestlichen Bereich am Eigenheimweg und Kapellenweg insbesondere Einfamilienhaus- und Doppelhausgebiete. Entlang der Winsener Straße sind überwiegend mehrgeschossige Wohnungsbauten stadtbildprägend. In den Erdgeschossen sind teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden. Darüber hinaus sind im Umfeld zwei Kirchen, eine Grundschule und eine weiterführende Schule sowie eine Altenwohnanlage zu finden.

In direkter fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befindet sich der Außenmühlenteich, der zum Harburger Stadtpark gehört und den Bewohnern Harburgs als Naherholungsmöglichkeit dient.

Das Plangebiet weist eine markante Topografie auf. Der Grundstücksbereich an der Winsener Straße ist mit etwa 8,00 m bis 10,00 m über Normalhöhennull (üNHN) relativ eben. Südlich des bestehenden Nahversorgers ist durch Abgrabungen eine Geländekante mit einem Höhenversprung von etwa 6,00 m entstanden. Das Gelände steigt an dieser Stelle unmittelbar von etwa 9,00 m auf 15,00 m üNHN an. Zum Eigenheimweg steigt das Gelände noch einmal 1,00 m bis 2,00 m an.

#### 4. Planinhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt entsprechend des Ergebnisses des städtebaulichen Workshopverfahrens die Realisierung einer Wohnnutzung mit ca. 23.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und einer Mischung von freifinanzierten Wohnungen und einem Anteil von bis zu 8 % gefördertem Wohnungsbau. Darüber hinaus sind derzeit Einzelhandelsnutzungen mit rund 6.300 m<sup>2</sup> BGF sowie eine Kita mit etwa 800 m<sup>2</sup> geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude an der Winsener Straße 32, das in die Planung integriert werden soll, umfasst rund 380 m<sup>2</sup> BGF.

Dieses Nutzungsspektrum soll, auf Grundlage des Ergebnisses des vorgelagerten städtebaulichen Workshopverfahrens, entlang der Winsener Straße in einer überwiegend fünf- und in Teilen sechsgeschossigen Bebauung verwirklicht werden. Es ist vorgesehen, einen Lückenschluss der Fassaden entlang der Straßenfront zu erzielen, der an zwei Stellen urbane Eingänge in das neue Quartier ermöglicht. An der Winsener Straße soll durch eine differenzierte Höhenentwicklung sowie Vor- und Rücksprünge der Gebäude eine belebte Architektursprache entwickelt werden. Die geplanten Baukörper bilden zwei ruhige Innenhöfe, die der im Quartier wohnenden Bevölkerung als wohnortnahe Versorgung mit Freiräumen dienen sollen. Zwischen den vorgesehenen Blockstrukturen vermitteln zwei großzügige Freitreppen zwischen dem Geländeniveau der Winsener Straße und dem deutlich höher gelegenen Eigenheimweg im Südwesten des Plangebiets. Zusätzlich wird mit der vorgesehenen Gebäudetypologie auf die Topografie reagiert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sich zum Eigenheimweg orientiert, sind überwiegend dreigeschossige, punktförmige Gebäude geplant, die folgerichtig Bezug auf die umgebenden Gebäudetypologien nehmen und daher etwas niedriger ausgebildet werden sollen. Das Quartier soll von der Winsener Straße im Nordosten erschlossen werden. Sowohl die notwendige Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen als auch die geplante Tiefgarage soll darüber angedient werden. Die erforderliche Tiefgarage soll unter Ausnutzung der Topografie im südöstlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebiets realisiert werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen und in 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 Kfz- und Fahrradstellplätzen und Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Darüber hinaus sollen voraussichtlich Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung getroffen werden, wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die eine öffentliche Durchwegung des Quartiers vom Eigenheimweg zur Winsener Straße planungsrechtlich sichern. Die Winsener Straße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestandskonform festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sollen jedoch Erweiterungsflächen für einen ggf. zukünftig notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsfläche im Sinne der in Hamburg verfolgten Magistralenentwicklung vorgehalten werden.

## **5. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen einschl. Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wilstorf 37 gelten

- der Baustufenplan Harburg in der Fassung 28. Dezember 1954, zuletzt geändert am 13. September 1960, sowie
- der Teilbebauungsplan 1135 vom 20. Juni 1961.

Der Baustufenplan Harburg setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet mit viergeschossiger, geschlossener Bebauung entlang der Winsener Straße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. Die erste Änderung diente dem Ausschluss von Grundstückszufahrten an der Winsener Straße für Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr. Der Teilbebauungsplan 1135 setzt für den Geltungsbereich entlang der Winsener Straße neue Straßenverkehrsflächen fest, die einen 26 m breiten Straßenverkehrsraum planungsrechtlich sichern sollten.

Das Plangebiet ist keinem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen, zu erhaltende Bäume sind jedoch im Baumbestandsplan, der zum städtebaulichen Workshopverfahren erstellt wurde, gekennzeichnet. In der Fachkarte „Flächenhafte Biotope weitere Biotope“ wird das Plangebiet überwiegend als „Bebauung, Gemeinbedarf“, in Teilen jedoch auch als „Ruderalbiotop“ und „Freizeit- und Grünanlage“ ausgewiesen.

## **6. Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen**

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 als Flächenpotential bzw. als Fläche, die sich bereits in der Entwicklung befindet, aufgeführt. Das Plangebiet ist derzeit in keinem anderen Programm- und Entwicklungsplan dargestellt.

Das Plangebiet ist im Nahversorgungskonzept Harburg 2018 als zukünftiger zentraler Versorgungsbereich aufgeführt. Die Umstrukturierung und Erweiterung des Angebotes sind dementsprechend in der Gesamtbetrachtung des Nahversorgungsangebotes im Bezirk berücksichtigt.

## **7. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm**

### **I. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung 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 „Verdichteter Stadtraum“ mit der Milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

## **III. Fachkarte Arten- und Biotopschutz**

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

## **IV. Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Bebauungskonzept, das die Entstehung eines vielfältigen Wohnquartiers mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen vorsieht, entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch des Landschaftsprogramms.

## **8. Archäologische Vorbehaltsflächen**

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

## **9. Altlasten**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2006 ein Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Stau- und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Bezinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten vorliegen. Nach damaliger Aussage des Gutachtens machen diese Verunreinigungen eine Bodensanierung unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung / -reinigung erforderlich.

Im Jahr 2017 wurde eine erneute Begutachtung beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in etwa im Bereich der Flurstücke 3624 und 3622 eine Belastung mit mobilen Kohlenwasserstoffen und Bezinkohlenwasserstoffen vorliegt. Laut Gutachter hat eine Verlagerung der Verunreinigungen stattgefunden. Aufgrund der stark witterungsabhängigen Entwicklung der Schadstoffausbreitung empfiehlt der Gutachter im Rahmen der Neubebauung eine Sanierung des konkret nachgewiesenen Schadstoffschwerpunktes sowie je nach verbleibenden Belastungen eine lokale Versiegelung der Oberfläche. Es wird ein Aushub mit fachgerechter Entsorgung und Bodenersatz bis zu einer Tiefe von etwa 2,50 m empfohlen. Das Stauwasser ist in offener Wasserhaltung zu fördern und zu reinigen oder – aufgrund der geringen Menge – ebenfalls abzufahren.

## **10. Auswirkung der Planung**

Das Plangebiet, welches bislang lediglich noch in Teilbereichen baulich genutzt wird, soll als Wohnquartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen und einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Somit wird eine Änderung des Landschaftsbildes von einer Brachfläche bzw. Baulücke zu einer bebauten Fläche mit wohnungsbezogenen Freiflächen erfolgen.

Da es sich derzeit um eine weitestgehend brachliegende Fläche handelt, wird sich bei Umsetzung der Planung 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.

Erhaltenswerter Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben und in die Planung integriert werden.

Auf die bestehende Einzelhandelsstruktur werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da der Standort auch im Bestand bereits entsprechend genutzt wird und das Nahversorgungskonzept des Bezirkes die Umstrukturierung zu einem zentralen Versorgungsbereich bereits berücksichtigt.

## **11. Etwaige planstörende Bauabsichten**

Zurzeit sind keine planungsstörende Bauabsichten bekannt.

gez.  
Gesa Schwabe  
Evers & Küssner | Stadtplaner