

Vorlage zur Bezirksversammlung am 26. Oktober 2021

**Betreff : Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37
(Winsener Straße 32-50)
hier: Zustimmung zur Feststellung**

A. Geltungsbereich

Nordwestgrenze des Flurstücks 3253, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 2902, West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 229, über Winsener Straße (Flurstück 1035), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 236, Südostgrenze des Flurstücks 3253, über das Flurstück 253 und Südwestgrenze des Flurstücks 3253 der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 705).

B. Planungsanlass und Planinhalt des Bebauungsplanverfahrens

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung und Neuordnung des teils brachliegenden Areals an der Winsener Straße 32 – 50 als Nahversorgungszentrum für Wilstorf mit Stärkung der Wohnfunktion inklusive einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt.

Aufgrund signifikant veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen (Erweiterung des Geltungsbereichs) sind die Verfahrensschritte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wilstorf 37 beginnend ab der GrobAbstimmung erneut durchgeführt worden. Im Zusammenhang damit wurde auch der Zuschnitt des Geltungsbereichs verändert. Entsprechend musste der Aufstellungsbeschluss erneuert werden.

In dem Plangebiet wird ein Vorhabengebiet mit baukörperbezogenen Baufenstern für das Sockelgeschoss sowie die darüber liegenden baulichen Nutzungen festgesetzt. Die vorgesehenen Geschossigkeiten betragen bis zu VI Vollgeschosse im nordöstlichen Bereich an der Winsener Straße mit dem planerischen Ziel die vorhandenen Blockrandstrukturen aufzunehmen und fortzuführen, im mittleren Bereich des Plangebiets betragen die Geschosshöhen bis zu V Vollgeschosse und im südwestlichen Bereich am Eigenheimweg in Rücksicht auf die hier vorherrschenden aufgelockerten Einzel- und Doppelhausstrukturen bis zu III Vollgeschosse. Darüber hinaus werden maximale Gebäudehöhen wiedergegeben. Für das Vorhabengebiet wird pauschal eine GRZ 0,9 festgesetzt, die in der Hauptsache jedoch aus dem Sockelgeschoss resultiert, auf dem eine intensive Dachbegrünung vorgenommen sowie die Spielflächen hergestellt werden. Der Baum- und Strauchbewuchs am Hang an der südwestlichen Grenze wird über ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind vereinzelt Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie zusätzliche Stellplätze für die Wohnnutzungen und die Kindertagesstätte werden über eine mehrstufige Tiefgarage hergestellt und nachgewiesen. Um eine direkte Wegeverbindung zwischen dem Eigenheimweg und der Winsener Straße herzustellen, wird ein öffentliches Gehrecht festgesetzt. Das bestehende Denkmal an der Winsener Straße 32 wird nachrichtlich übernommen und in die städtebauliche Konzeption eingebunden. Die Winsener Straße wird

auf Höhe des Plangebiets vor dem Hintergrund der „Magistralenentwicklung“ auf 29 m erweitert. Für die Fassaden der geplanten Wohngebäude an der stark frequentierten Winsener Straße werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

C. Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms wird das Plangebiet als „Offene Wohnbebauung“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

D. Beschlüsse und Daten zum Verfahren

1. Planungsphase

Grobabstimmung	01.03.2010
Zustimmung SEA zur Einleitung (einstimmig)	25.03.2010
Zustimmung BV zur Einleitung (einstimmig)	25.05.2010
Aufstellungsbeschluss	22.10.2010
Öffentliche Plandiskussion	10.06.2010
Zustimmung SEA zur Weiterführung (einstimmig)	24.06.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.02. - 29.03.2011
AK I	05.03.2012
Kenntnisnahmeversickung vor öffentlicher Auslegung	15.08.2012
Zustimmung SEA öffentlichen Auslegung (einstimmig)	07.06.2012
Zustimmung BV zur öffentlichen Auslegung (einstimmig)	19.06.2012
Öffentliche Auslegung	03.09.- 05.10.2012
AK II	03.12.2012

2. Planungsphase ab 2018

Endpräsentation des städtebaulichen Workshopverfahrens	17.01.2019
Erneute Grobabstimmung	04.03.2019
Erneute öffentliche Plandiskussion	01.04.2019
Erneute Zustimmung SEA zur Weiterführung (einstimmig)	15.04.2019
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.03. - 31.03.2020
Erneuter (schriftlicher) AK I	12.05. - 27.05.2020
Erneute Kenntnisnahmeversickung vor öffentlicher Auslegung	29.12.2020
Erneute Zustimmung SEA zur Aufstellung und öff. Auslegung (einstimmig)	01.02.2021
Erneute Zustimmung BV zur Aufstellung und öff. Auslegung (einstimmig)	23.02.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss	01.03.2021
Erneute öffentliche Auslegung	17.02.- 23.03.2021
Erneuter (schriftlicher) AK II	03.05. - 19.05.2021
Zustimmung SEA zur Feststellung und Weiterleitung an BV (voraussichtlich)	18.10.2021
Nachvollziehung und Zustimmung BV (voraussichtlich)	26.10.2021

E. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts sind 16 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Des Weiteren sind sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Kenntnisnahmeverschickung vor der öffentlichen Auslegung eingegangen.

Nach Auswertung der wiedergegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der Pandemie-Situation der Arbeitskreis II als schriftliches Stellungnahmeverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Arbeitskreises sind 13 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Aus den Stellungnahmen ergab sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf folgender Anpassungsbedarf:

Die Luftschadstoffuntersuchung musste erneuert und gem. der aktuellen gesetzlichen Anforderungen überarbeitet werden. Aus den Ergebnissen der neuen Luftschadstoffuntersuchung resultiert kein Änderungsbedarf der Festsetzungen, einzig die Begründung war zu ergänzen. Somit war die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung nicht erforderlich.

F. Kosten

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Übernahme von Kosten durch die Vorhabenträgerin, auch der Kosten für Planung und den Umbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Abschnitt des Plangebietes, wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

G. Abstimmung

Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens sind die Senatskanzlei, die Behörde für Inneres und Sport, die Finanzbehörde, die Behörde für Verkehr und Mobilität, der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer, die Behörde für Wirtschaft und Innovation, die Kulturbehörde, die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die Behörde für Umwelt und Energie sowie das Bezirksamt Harburg und das Bezirksamt Hamburg-Mitte beteiligt worden. Sie haben der Planung zugestimmt.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnungstext und Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Endabgestimmter Durchführungsvertrag
3. Zusammenstellung der Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag