



**Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Harburg  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wilstorf 37 „Winsener Straße 32-50“**

**hier:** Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vom 22. März 2021 bis 23. April 2021

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

**Vorlage für die Beratung im schriftlichen Arbeitskreis II vom 07.07.2021 bis zum 23.07.2021, Bearbeitungsstand entsprechend der Abwägung im Arbeitskreis II**

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Wilstorf 37 ein.

Die Stellungnahmen wurden nach Einwenderin/Einwender sortiert. Des Weiteren wurden redaktionelle und allgemeine Hinweise in die Abwägungssynopse aufgenommen.

**Inhalt**

<b>1. Bürgerin/Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt).....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bürgerin/Bürger 2.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Bürgerin/Bürger 3.....</b>	<b>98</b>
<b>4. Bürgerin/Bürger 4.....</b>	<b>99</b>
<b>5. Bürgerin/Bürger 5.....</b>	<b>102</b>
<b>6. Bürgerin/Bürger 6.....</b>	<b>106</b>
<b>7. Bürgerin/Bürger 7.....</b>	<b>113</b>
<b>8. Bürgerin/Bürger 8.....</b>	<b>114</b>
<b>9. Bürgerin/Bürger 9.....</b>	<b>123</b>
<b>10. Bürgerin/Bürger 10.....</b>	<b>127</b>
<b>11. Bürgerin/Bürger 11.....</b>	<b>130</b>
<b>12. Bürgerin/Bürger 12.....</b>	<b>138</b>
<b>13. Bürgerin/Bürger 13.....</b>	<b>143</b>
<b>14. Bürgerin/Bürger 14.....</b>	<b>149</b>
<b>15. Bürgerin/Bürger 15.....</b>	<b>161</b>
<b>16. Bürgerin/Bürger 16.....</b>	<b>166</b>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<b>1. Bürgerin/Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt)</b>		
1.1.	<p><b><u>[Gerecht: Feuerwehrzufahrt]</u></b></p> <p>Unsere Mandanten grenzen mit ihrem Grundstück unmittelbar an den geplanten Fußweg, der vom Eigenheimweg zur bebauten Fläche führen soll. Namens und im Auftrag unserer Mandanten werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Grundstück unserer Mandanten ist an der Grenze zum geplanten Fußweg stark abfallend, sodass der geplante Fußweg ca. zwei Meter höher liegt als der wesentliche Teil des Grundstücks unserer Mandanten.</li> </ol> <p>Dies wird zu folgenden Beeinträchtigungen führen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Das gesamte Grundstück unserer Mandanten von dem zwei Meter höher gelegenen Fußweg wird für die Nutzer des Fußweges zu jeder Tages- und Nachtzeit einsichtbar sein.</li> <li>b. Der Fußweg wird beleuchtet sein, sodass das Grundstück unserer Mandanten starken Lichtemissionen ausgesetzt sein wird.</li> <li>c. Die Nutzung des Fußweges zu jeder Tages- und Nachtzeit wird zu erheblichen Lärmemissionen durch die Nutzer des Weges führen.</li> <li>d. Des Weiteren steht zu erwarten, dass die Nutzer des Fußweges insbesondere auf dem Rückweg vom Einkaufsmarkt im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten Müll, insbesondere Verpackungsmüll, entsorgen werden, sodass eine starke Verunreinigung des Grundstücks unserer Mandanten zu erwarten ist.</li> <li>e. Des Weiteren steht zu erwarten, dass die Ableitung des auf der Zuwegung niedergehenden Regenwassers über die Böschung</li> </ol>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1. Ausweislich der vorliegenden Vermessung und des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der geplante Fußweg im Süden eine Höhenlage von 17,27 m üNN und fällt dann nach Norden leicht ab auf eine Höhenlage von bis zu 16,04 m üNN. Die im Süden und Norden an den Fußweg angrenzenden Grundstücke Eigenheimweg 21b bzw. Eigenheimweg 21f weisen angrenzend an den Fußweg eine Höhenlage von 17,26 m üNN bzw. 15,22 m üNN auf. Es wird überwiegend ein höhengleicher Anschluss geschaffen, ein starkes Gefälle ist somit ausgeschlossen.</p> <p>Zu a.: Das Plangebiet liegt derzeit etwa 2 m tiefer als das Flurstück 3283 (Eigenheimweg 21f). Der zukünftige Gehweg mit Feuerwehrzufahrt wird an der Ecke des Flurstücks 3283 (Eigenheimweg 21f) um ca. 2 m über diesem Bestandsniveau des Plangebiets liegen und sich somit in etwa auf einer Höhe mit dem Grundstück Eigenheimweg 21f befinden. Für die Topographie des Nachbargrundstücks ändert sich damit nichts. Zwischen Weg und Nachbargrundstück ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen, um die Einsehbarkeit einzuschränken. Die Einsehbarkeit der eigenen Wohngrundstücke von anderen Grundstücken stellt in zusammenhängenden Siedlungsgefügen den Normalfall dar. Es steht jedem Grundstückseigentümer frei, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Sichtschutzpflanzungen), um die Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks zu verringern. Die Nichteinsehbarkeit eines Wohngrundstücks innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges ist im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit an der in Folge der Planung geschaffenen Wegeverbindung zurückzustellen. Die Wegeverbindung verbessert die Durchlässigkeit des Quartiers und verbessert die Möglichkeit, sich fußläufig mit Gütern täglichen Bedarfs zu</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>auf das Grundstück unserer Mandanten sturzwasserartig erfolgen wird.</p> <p>f. Unsere Mandanten haben erfahren, dass die Zuwegung nicht nur als Fußweg, sondern als Feuerwehrzufahrt ausgebildet werden soll, also erheblich breiter würde als derzeit ausgewiesen. Dies würde zu einer Verstärkung der Ableitung des Niederschlagswassers gemäß vorheriger lit. e) führen.</p> <p>g. Des Weiteren haben unsere Mandanten erfahren, dass im hinteren Bereich des zu bebauenden Grundstücks Mülltonnen aufgestellt werden sollen. Dies wird dazu führen, dass auch Müllfahrzeuge diese vorgenannte Feuerwehrzufahrt benutzen werden. Die regelmäßige Nutzung der Feuerwehrzufahrt durch Müllfahrzeuge führt zu einer erheblichen Lärmemission auf dem Grundstück unserer Mandanten.</p> <p>Unabhängig von der nachfolgenden Ziff. 2. ist zur Minimierung der Beeinträchtigungen unserer Mandanten, ist an der nordwestlichen Seite des Fußweges (Angrenzen zum Grundstück unserer Mandanten) eine zwei Meter hohe Sicht- und Lärmschutzwand zu errichten.</p>	<p>versorgen. Sie ist somit auch ein Baustein für die Schaffung einer möglichst eine verkehrssparsamen Siedlungsstruktur.</p> <p>Zu b.: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält aus Gründen des Artenschutzes bereits die Vorgaben, dass eine Beleuchtung nur zur Herstellung der Verkehrssicherheit zulässig ist und auch eine Beleuchtung oberhalb der Horizontalen und in Richtung angrenzender Gebüsch unzulässig ist (§ 2 Nummer 19). Es ist aufgrund dieser Regelungen unwahrscheinlich, dass das Nachbargrundstück einer unzumutbaren Belästigung durch Lichtimmissionen ausgesetzt wird. Eine Beleuchtung wird somit den tatsächlichen Bedarfen angepasst sein. Um eine Belästigung der Nachbarn durch Lichtimmissionen jedoch auszuschließen, soll die Beleuchtung durch Sockelleuchten und nicht durch Beleuchtungsmasten erfolgen. Die Beleuchtung wird im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens geprüft werden.</p> <p>Zu c.: Es ist davon auszugehen, dass Personen das vergleichsweise kurze Stück der gesamten Durchwegung zwischen Eigenheimweg und Winsener Straße für den dafür vorgesehenen Zweck nutzen und dabei übliche sozialadäquate Lärmemissionen (beispielsweise durch Gespräche) entstehen, wie sie ohnehin in einem Wohn-, Misch- oder urbanen Gebiet zu erwarten und gemäß geltender Orientierungswerte zum Lärmschutz zulässig wären.</p> <p>Zu d.: Durch die Hecke sollte ein hinreichender Schutz gegen Vermüllung gegeben sein. Durch die soziale Kontrolle der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der neugeplanten Gebäude am Eigenheimweg ist nicht zu erwarten, dass die Vermüllung in diesem Abschnitt zunehmen würde. Zudem ist eine Objektbetreuung geplant, welche ebenfalls einer Vermüllung vorsorgt.</p> <p>Zu e.: Das Regenwasser auf dem Gehweg wird seitlich in südlicher Richtung – also vom Eigenheimgrundstück weg - abgeleitet. An der Grundstücksgrenze wird das Oberflächenwasser mit einer Kastenrinne DN150 aufgefangen und über eine Grundleitung (s.a. Umweltakte: Lageplan Freianlagen, blau gestrichelte Linie entlang des Gehwegs) in die Retentionsebene am Haus 1 abgeleitet. Entsprechend läuft kein Oberflächenwasser vom Plangebiet auf den Gehweg über. Ein Eintrag von</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Oberflächenwasser eines Fremdgrundstücks ist damit ausgeschlossen und wäre rechtlich auch nicht zulässig.</p> <p>Zu f.: Die Plandarstellung der Wegebreite entspricht den Mindestanforderungen für eine Feuerwehrezufahrt. Gegenüber der in der öffentlichen Plandiskussion gezeigten Planfassung hat sich die Wegeverbindung nicht verbreitert. Es ist lediglich eine als Feuerwehraufstellfläche benötigte Aufweitung auf Höhe des Grundstücks Eigenheimweg 21f aufgenommen worden. Eine Verbreiterung darüber hinaus wird nicht erfolgen.</p> <p>Zu g.: Die Abfallbehälter werden zur Abholung an den Eigenheimweg geschoben. Da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht, werden diese den privaten Stichweg – der ansonsten einzig als Feuerwehrezufahrt im Katastrophenfall fungiert - nicht befahren.</p>
<p>1.2.</p>	<p><b><u>[Grün-/Freiraumplanung: Baumbestand Feuerwehrezufahrt]</u></b></p> <p>Direkt auf der Grundstücksgrenze zum geplanten Fußweg ist ein im Eigentum unserer Mandanten stehender großer Ahornbaum vorhanden.</p> <p>Wenn der Fußweg so, wie geplant, errichtet würde, würde dies zu einer Schädigung des Wurzelwerkes des vorgenannten Baumes führen.</p> <p>Die Beschädigung des Wurzelwerkes des Baumes stellt eine Eigentumsverletzung zum Nachteil unserer Mandanten dar.</p> <p>Der Fußweg ist demzufolge so weit in Richtung Süd-Westen zu versetzen, dass die Realisierung des Fußweges nicht zu einer Beeinträchtigung des Wurzelwerkes des auf dem Grundstück unserer Mandanten stehenden Baumes zu besorgen ist.</p> <p>Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan 1 ist der Baum eingezeichnet; das Wurzelwerk reicht mindestens so weit, wie die dort abgebildete Krone des Baumes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Entlang der geplanten Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg sind Bestandsbäume auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken vorhanden. Diese wurden im Rahmen einer Baumbegutachtung hinsichtlich in den Geltungsbereich hineinragender und zu schützender Wurzelbereiche untersucht. Für die zwei dicht beieinanderstehenden Feldahornbäume auf einem Nachbargrundstück ist bei Baumaßnahmen die Erstellung von Wurzelbrücken vorzusehen, um die vorhandenen Wurzeln innerhalb des Plangebiets zu schützen. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung baulicher Maßnahmen zeigt, dass auch vom bestehenden Ahorn, der am Eingang der geplanten Feuerwehrezufahrt steht, Wurzeln in das Plangebiet hineinragen, so ist auch dort die Erstellung einer Wurzelbrücke zum Schutz der Wurzeln vorzusehen. Darüber hinaus hat ohnehin ein baubegleitender Baum- und Wurzelschutz durch geeignete Fachleute zu erfolgen.</p> <p>Sofern Schäden an Bäumen auf Nachbargrundstücken während oder durch die Baumaßnahmen entstehen, haftet der Verursacher.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>1.3.</b></p>	<p><b><u>[Flächennutzungsplan]</u></b></p> <p>2. Widerspruch zum Flächennutzungsplan:</p> <p>In dem Bebauungsplangebiet sollen diverse Gewerbeeinheiten errichtet werden.</p> <p>Aus Ziff. 3.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich, dass für das Plangebiet im Flächennutzungsplan vom 22.10.1997 das Plangebiet als "Wohnfläche" dargestellt ist.</p> <p>Damit ist eine Überplanung dieser Flächen lediglich als "Baugebiet" zulässig; in Baugebieten sind Gewerbeansiedlungen lediglich im eng begrenzten Rahmen zulässig.</p> <p>Gewerbeansiedlungen der geplanten Art sind lediglich in einem Misch- oder Gewerbegebiet zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf widerspricht somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) sind für das Plangebiet <u>Wohnbauflächen</u> dargestellt.</p> <p>Das Baukonzept, das die Entstehung eines vielfältigen Wohnquartiers mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Sicherung des bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes – welcher auch in dem Zentrenkonzept „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ als Nahversorgungsstandort dargestellt ist - vorsieht, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p>
<p><b>1.4.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>3. Stellplätze:</p> <p>Es sind ca. 300 Wohneinheiten geplant. Bei Mehrfamilienhäusern müssen 0,8 Stellplätze je Wohnung vorgesehen werden. Die vorgesehenen Mieterstellplätze erreichen diese Zahl nicht.</p> <p>Dies wird dazu führen, dass die Mieter der Wohneinheiten ihre Fahrzeuge insbesondere im Eigenheimweg abstellen werden. Dies führt nicht nur zu einer Beeinträchtigung der Wohnsituation auf dem Grundstück unserer Mandanten, sondern auch dazu, dass parkende Fahrzeuge Fußgänger und spielende Kinder verdecken, die somit einem erhöhten Verkehrsunfallrisiko ausgesetzt sind. Zudem führt ein Zustellen des Eigenheimwegs mit Fahrzeugen der Mieter der neu geplanten Wohnungen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit dem durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) in § 48 HBauO eingefügten Absatz 1a, hat der Gesetzgeber die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen abgeschafft. Für Wohnungen sind seither nur noch notwendige Fahrradplätze nachzuweisen. Insgesamt sind dennoch etwa 190 Stellplätze für Kraftfahrzeuge für die Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Bezogen auf die geplanten etwa 300 Wohnungen liegt der Stellplatzschlüssel entsprechend bei etwa 0,6 Plätzen pro Wohnung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Dieser Stellplatzschlüssel wird aufgrund der Lage des Plangebiets, der guten Anbindung durch die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs und des geplanten Wohnungsmixes für auskömmlich erachtet. Der geplanten Wohnnutzung steht vor dem</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>dazu, dass Rettungsfahrzeuge nicht mehr zu den Einsatzorten im Eigenheimweg werden gelangen können.</p>	<p>Hintergrund der zentralen Lage und der Erschließungsqualität durch Verkehrsmittel des ÖPNV ein adäquates Angebot an privaten Stellplätzen gegenüber. Für die geplanten Anwohner-Stellplätze erfolgt keine Parkraumbewirtschaftung. Diese können gemietet werden.</p> <p>Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich dennoch in Folge der Planung der Parkdruck für die Bewohner des Eigenheimwegs erhöhen wird. Dies wäre insbesondere dann zu erwarten, wenn die zukünftigen Quartiersbewohner die neu geschaffenen Stellplätze nicht anmieten oder ankaufen wollen, sondern ihr Auto außerhalb des Quartiers auf nicht-bewirtschafteten Parkplätzen abstellen. Vor dem Hintergrund des sich wandelnden Mobilitätsverhaltens sollten die neuen Bewohner jedoch nicht gezwungen werden, einen Stellplatz anzumieten oder anzukaufen. Dies wäre unverhältnismäßig, da dann auch diejenigen einen Stellplatz anmieten oder ankaufen müssten, die gar nicht über ein Kfz verfügen oder die Abschaffung des Kfz in Erwägung ziehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, nämlich der Konversion und Nachverdichtung einer innerstädtischen, untergenutzten Fläche zu Gunsten von Wohnungsbau, kann dies jedoch als hinnehmbar eingestuft werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit einer Nachverdichtung, die an diesem Standort planerisch sinnvoll erscheint, zwangsläufig eine Erhöhung des Nutzungsdruckes auf die vorhandene Infrastruktur einhergeht.</p> <p>Die Zunahme des Parkdruckes kann zudem durch Besucher des neu geplanten Quartiers erfolgen. Insbesondere da im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind, sollten im öffentlichen Straßenraum Besucherparkstände in einem angemessenen Umfang bereitgehalten werden. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die für das Nahversorgungszentrum vorgesehenen (ca. 90) Kundenstellplätze auch durch Besucher der Anwohner genutzt werden können. Es ist geplant, zusammenhängende Tiefgaragen herzustellen, in denen sowohl die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für alle Nutzungen (ca. 90 Kundenstellplätze, ca. 7 Stellplätze für die Kita) als auch die (ca. 35) Besucherparkstände für die Wohnnutzung nachgewiesen werden. Die Besucher der Anwohner können diese Stellplätze (gegebenenfalls gegen eine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Parkgebühr) für den Zeitraum ihres Besuchs nutzen. Somit sind alle Stellplätze, soweit sie nicht der öffentlichen Nutzung entzogen werden, als Gaststellplätze einzuschätzen. Daher soll im Rahmen des Durchführungsvertrags Vorsorge getroffen werden, dass die als Gaststellplätze benannte Anzahl auch für die Zukunft gesichert wird und öffentlich zugänglich bleibt. Es findet dementsprechend eine Bewirtschaftung des Parkraums statt, die jedoch auch bei oberirdischen Parkplätzen möglich wäre.</p> <p>Aufgrund dieses Parkraumkonzeptes ist kaum zu erwarten, dass Besucher des Quartiers im Eigenheimweg parken werden, zumal der Fußweg zum Parkplatz im Eigenheimweg länger wäre als der in die zukünftige Tiefgarage.</p> <p>Um den Verzicht auf einen privaten PKW zu erleichtern, sieht das Vorhaben zudem eine Vielzahl öffentlicher und privater Fahrradstellplätze ober- und unterirdisch vor. Zudem ist in direkter Nähe zum Plangebiet die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet: Die Busstation „Winsener Straße (Nord)“ an der Winsener Straße ist fußläufig in rund 150 Metern erreichbar und bindet das Plangebiet an die S-Bahn-Station Neugraben, die Harburger Innenstadt, die S-Bahn-Station Hamburg-Harburg, den Fernbahnhof Hamburg-Harburg sowie die niedersächsischen Gemeinde Seevetal (u. a. mit den Orten Meckelfeld, Fleestedt) an.</p>
<p>1.5.</p>	<p><b>[Beteiligung]</b></p> <p>Es wird beantragt, vorliegende Einwendungen in die Abwägung miteinzubeziehen und entsprechend umzusetzen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB <b>geprüft</b> und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen. Das Ergebnis wird hiermit mitgeteilt.</p>
<p><b>2. Bürgerin/Bürger 2</b></p>		



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.1.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>Wir widersprechen fristgerecht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung des Gebietes betroffen und widersprechen diesem daher mit den auf den Folgeseiten ausgeführten Begründungen (Anlage 1, 2, 3), für die wir um schriftliche Stellungnahme bitten.</p> <p>Auf dieser Basis fordern wir Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und den Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht vorzunehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen.</p>
<p><b>2.2.</b></p>	<p><b><u>[Art und Maß der baulichen Nutzung: Rücksichtnahmegebot, bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b></p> <p>Anlage 1 – Allgemeine Stellungnahme</p> <p>In unserer Stellungnahme beziehen wir uns auf:</p> <p>„1. Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen</p> <p>(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit der vorgelegten Planung soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine untergenutzte und in Teilen brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die in ihrer städtebaulichen Dichte der innerstädtischen Lage angemessen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Auffassung der Plangeberin erforderlich, um eine entsprechende Bebauung und städtebauliche Ordnung zu ermöglichen. Es ist ausdrückliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die bisher untergenutzte Fläche im Sinne des bezirklichen Nahversorgungskonzepts sowie des „Vertrags für Hamburg“ und des „Wohnungsbauprogramm Harburg 2019“ weiterzuentwickeln und die hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraum und Einzelhandelsbedarfen entsprechend auszunutzen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den für städtebaulich hochwertig befundenen Ergebnissen des 2018 durchgeführten Workshopverfahrens sowie konkretisierender Planungen für die Gebäudegrundrisse und -fassaden und trifft die für die Umsetzung dieses Konzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.“</p> <p><u>Erläuterung [Bürger]:</u></p> <p>Die geplanten baulichen Anlagen die auf eine Ebene mit dem Eigenheimweg gehoben werden, widersprechen in Größe und Ausgestaltung der kleinteiligen Bebauung Einzel-/Doppelhaus-Bebauung mit Gärten auf Höhe des Eigenheimwegs / Vinzenzwegs. (siehe Zeichnung grüner Kreis)</p> <p>Die Größe und Gestaltung des geplanten Bauvorhabens Wilstorf 37 weicht erheblich ab von den anderen bestehenden Häusern mit EG und 1. OG sowie Spitzdach auf Höhe des Eigenheimwegs/Vinzenzwegs, die die Flucht dieses Baugebietes prägen.</p> <p>Durch die geplante Höhe des der Bauten Wilstorf 37, deren Massivität, komplett anderen Stil und das Anheben des Niveaus auf Höhe Eigenheimweg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• würden die bestehenden Wohneinheiten im Eigenheimweg und Vinzenzweg erdrückt,</li> <li>• die Privat-Sphäre genommen,</li> <li>• die bereits bestehenden Häuser werden durch das Gefälle des Geländes (starkes Gefälle von Paul-Gerhardt-Straße zum Vinzenzweg) und die Höhe der geplanten Neubauten, die in ihrem klotzförmigen Stil von der vorhandenen vorherrschenden Bebauung (EG + 1. OG und Spitzdach) erheblich abweichen, beschattet,</li> <li>• die Nutzung der eigenen Bestandgrundstücke, besonders der direkten Angrenzer, erheblich eingeschränkt</li> <li>• die Privatsphäre der Anwohner verletzt</li> </ul>	<p>Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Baukonzept stellt aus Sicht des Plangebers einen ausgewogenen Kompromiss hinsichtlich der folgenden Parameter dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfügung in die Umgebung und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft,</li> <li>• Ausschöpfung des gegebenen Standortpotenzials und</li> <li>• Berücksichtigung der Belange des sowohl flächensparenden als auch kostensparenden Bauens.</li> </ul> <p>Nach Auffassung der Plangeberin gibt es im Umfeld des Plangebiets kein „Gesamtbild der Siedlung“: die Bestandsbebauung der Umgebung zeigt sich sehr heterogen. Damit sich das Vorhaben gut in die bauliche Umgebung einfügt, nimmt die Bebauungsdichte von Winsener Straße zur aufgelockerten Bebauung am Eigenheimweg hin ab. Während an der Winsener Straße eine sechsgeschossige, weitgehend geschlossene Bebauung vorgesehen ist, sind im südöstlichen, am Eigenheimweg gelegenen Teil des Plangebiets Einzelgebäude geplant. Diese sind maximal drei Geschosse hoch und staffeln sich in Teilen auf zwei Geschosse ab. Nördlich der Einfamilienhäuser am Eigenheimweg sind vier- bis fünfgeschossige Gebäude geplant, wobei zu berücksichtigen ist, dass eines der hier zulässigen Geschosse für den Sockel des Gebäudes benötigt wird, der den Höhenversprung zwischen den höher gelegenen Grundstücken am Eigenheimweg und dem Plangebiet ausgleicht. Dieser ist zum Eigenheimweg hin nicht als oberirdische Baumasse wahrnehmbar. Den Einfamilienhäusern liegen hier somit auch nur drei- bis viergeschossige Gebäude gegenüber. Des Weiteren besteht zu den Einfamilienhäusern am Eigenheimweg und der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung im Plangebiet ein Abstand von ca. 15 m. Zudem liegt eine Anpflanzfläche zwischen der Bestands- und der Neubebauung, die bereits heute mit zum Teilen hohen Bäumen bewachsen ist. Eine Beeinträchtigung durch zu hohe Neubauten ist somit nicht zu befürchten und für das Ortsbild unverträgliche Maßstabssprünge werden vermieden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Grundstücke erleiden einen erheblichen Wertverlust.</li> </ul> <p>Als die Siedlung Eigenheimweg 15-17 und 19-21 im Jahre 1998 gebaut wurde, schrieb die Baubehörde den Bauherren minutiös vor, welche Klinkerfarbe, Dachpfannenfarbe (ein Dach musste umgedeckt werden, weil es zuerst schwarze Dachpfannen bekam), welche Sprossenfenster und heimischen Gehölze zu verwenden seien. Dies ungeachtet der Tatsache, dass die Häuser im Eigenheimweg individuell beklinkert, bedacht und bezant waren.</p> <p>Es ist für Bürger nicht nachvollziehbar und verlässlich, warum heute auf der Höhe des Eigenheimwegs und abweichend vom vor 20 Jahren unerbittlich eingeforderten Baustil nunmehr im Rahmen von Wilstorf 37 massive Hausklötze geplant werden, die weder in Größe noch Ausgestaltung dem Baustil des Wohngebietes mit Gärten entsprechen.</p> <p>Geoportal der Metropolregion Hamburg</p> 	<p>Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ 0,9, die eine hohe bauliche Dichte zulässt, zu überwiegenden Teilen für das Sockelgeschoss und die Tiefgarage erforderlich ist. Die angestrebte bauliche Dichte ist daher als mit dem Wohnen verträglich einzustufen. Oberirdisch wird jedoch nur eine Versiegelung entsprechend der GRZ von etwa 0,6 erreicht werden. Eine solche Versiegelung ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet regelhaft erzielbar. Für die Bewohner wird sich das Quartier auf der +1-Ebene somit in Hinblick auf die bauliche Dichte in etwa wie ein Allgemeines Wohngebiet darstellen.</p> <p>In Hinblick auf die dritte Dimension wird durch die festgesetzten Bau- grenzen und Gebäudehöhen eine differenzierte Höhenentwicklung fest- geschrieben, die zum einen ein insgesamt der Umgebungsbebauung an- gemessenes Bauvolumen absichert und zum anderen angesichts der Größe des Bauvorhabens auch eine zu gleichförmige und massive Aus- gestaltung der Gebäude verhindert. Dazu trägt auch bei, dass der im rückwärtigen, westlichen Teil des Plangebiets gelegene Baublock insge- samt lockerer strukturiert wird und geringere Gebäudehöhen erhält. Die im Plangebiet festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen tra- gen zur Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei und spiegeln das im Umfeld dominierende Höhengpektrum wider.</p> <p>Die jeweils festgesetzten Gebäudetiefen ermöglichen im Geschosswoh- nungsbau wirtschaftliche Grundrissorganisationen mit einem günstigen Verhältnis zwischen Erschließungs- und nutzbarer Wohnfläche, so dass im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Anforderungen des kosten- sparenden Bauens entsprochen werden kann. Es wird zudem sicherge- stellt, dass gut nutzbare Gebäude mit hochwertigen Grundrisslösungen geschaffen werden können, die zudem den heutigen Standards hinsicht- lich der Wärmedämmung und damit einhergehenden großen Wandstär- ken entsprechen. Insbesondere durch die Begrenzung der Gebäude- höhe sowie die Regelungen des Durchführungsvertrags zur konkreten Ausgestaltung der Baukörper (u.a. Gliederung und Materialien der Fas- saden, Staffelgeschosse) wird neben der Entwicklung einer insgesamt dem Standort angemessen städtebaulichen Form insbesondere dafür</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Erwartung [Bürger]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revidieren des Bauplans</li> <li>• Anpassung der Häuser an die übliche Bebauung in Höhe und Stil und</li> <li>• Alternativkonzept für die Brach-Fläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	<p>Sorge getragen, dass auch die Belange des Denkmalschutzes ausreichend gewürdigt werden.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die sich aus der Kubatur und der damit einhergehenden Bebauungsdichte resultierenden, möglichen Auswirkungen gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sowie die Untersuchung der durch die geplante Bebauung möglicherweise entstehenden Verschattung wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs geprüft mit dem Ergebnis, dass der vorgelegte Entwurf entsprechende Anforderungen berücksichtigt und der Nachbarschutz diesbezüglich gegeben ist. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar. Ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke ist daher ebenfalls nicht erkennbar.</p> <p>Die Ausgestaltung der Fassaden, Dächer und Freiflächen der geplanten Bebauung ist Ergebnis einer umfassenden Abstimmung zwischen der Plangeberin und der Eigentümerin unter Berücksichtigung aller bekannten Belange und wird vertraglich festgehalten. Somit ist sichergestellt, dass die Bebauung den städtebaulichen Anforderungen der plangebenden Gemeinde entspricht.</p> <p>Nach Auffassung der Plangeberin fügt sich das Vorhaben gestalterisch in das vorhandene Stadtbild ein. Die geplante Bebauung ist nach ihrer Auffassung aus städtebaulicher Sicht geeignet, um die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets positiv zu beeinflussen und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils beizutragen.</p> <p>Von einer Überarbeitung des Entwurfs, insbesondere auch von einer Reduzierung der geplanten Baumasse, sieht der Plangeberin daher ab. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die fest-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>gesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Die hohe Dichte ist zudem erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei dem geplanten Einzelhandel und der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Tiefgarage handelt es sich um relativ flächenintensive Nutzungen.</p> <p>Alternative Nutzungskonzepte, die das gegebene Standortpotenzial insbesondere in Hinblick auf die hohe Erschließungsqualität und die zentrale Lage nicht ausschöpfen, wie beispielsweise die Anlage eines Stadtgartens, sieht die Plangeberin auch aufgrund der umliegenden großzügigen Freiflächen als keine Planungsalternative an, vielmehr ist es Ziel, innerstädtische, gut erschlossene Flächen zur Herstellung von Wohnraum zu nutzen. Hinzu kommt, dass eine bauliche Nutzung bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts zulässig wäre.</p> <p>Grundsätzliche Erläuterungen zu § 15 BauNVO: Die hier enthaltene Regelung ist auf festgesetzte Baugebiete bzw. Anlagen nach §§ 2 bis 14 BauNVO anwendbar. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der kein Baugebiet nach der BauNVO festsetzt, ist § 15 BauNVO in Bezug auf die Nutzung nicht unmittelbar anwendbar. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass § 15 BauNVO als sogenannte „Zulässigkeitsnotbremse“ im Genehmigungsverfahren zur Anwendung kommt, um dem Grundsatz nach in einem Baugebiet zulässige Nutzungen oder bauliche Anlage zu verhindern, da sie dem Gebietscharakter zuwiderlaufen und eine Beeinträchtigung bereits vorhandener Nutzungen zu befürchten ist. Der Paragraph spielt im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans demnach keine Rolle. Vielmehr ist hier die Verträglichkeit entweder im Abgleich vorhandener Nutzungen mit dem geplanten Baugebiet nach §§ 2 bis 11 der BauNVO oder – wie im vorliegenden Fall – im Abgleich der vorhandenen Nutzung mit dem ganz konkreten Vorhaben zu prüfen. Es besteht die Möglichkeit der plangebundenen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Gemeinde zur Vorwegnahme einer Einzelfallentscheidung unter Beachtung von § 15 Abs. 1 BauNVO und zwar durch die Vornahme einer umfassenden, abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan. Dies ist mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Wilstorf 37 erfolgt. Die geplanten Nutzungen (Wohnen und EZH) werden mit dem ähnlich geprägten Umfeld für verträglich erachtet: Mit der Festsetzung eines Vorhabengebietes wurde gem. § 12 Abs. 3a BauGB „auf sonstige Weise“ eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, womit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Für das Vorhabengebiet erfolgt die genaue Definition der zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen anhand einer Positivliste. Die damit als zulässig festgesetzten Nutzungen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs und unter Berücksichtigung aller bekannten Belange abgewogen. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur sonstigen Ausgestaltung des Vorhabens getroffen, welche den zulässigen Rahmen für die Realisierung vorgeben.</p>
<p><b>2.3.</b></p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p> <p>2. Beschattung</p> <p>Am 1. April 2019 fand eine Anhörung der vom Bauvorhaben Wilstorf 37 betroffenen Anwohner im Rathaus Harburg statt.</p> <p>Die Anwohner monierten die zu erwartende Beschattung. Die zu erwartenden Belastungen und Einschränkungen belegt auch das Dokument „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.</p> <p>Durch die geplante Bebauung im Rahmen Wilstorf 37 werden die Einzelhäuser der Bestandsbebauung und Grundstücke unzumutbar dominiert und beschattet.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Um die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Dichte auf die Besonnung und Belichtung der Wohnräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen durch das Vorhaben untersucht.</p> <p>Die Bestandsgebäude südwestlich des Plangebiets werden demnach zwar am 17. Januar vom Neubauvorhaben in der Besonnung beeinträchtigt, jedoch werden die Nordostfassaden dabei in erster Linie aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht ausreichend beschienen, die Süd-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung Höhe der Neubauten auf EG + 1. OG auf Höhe Eigenheimweg und Beschränkung Bebauung an der Winsener Straße gem. Bau gegenüber Tivoliweg.</li> <li>• Alternativkonzept für Brachfläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	<p>ostfassaden werden hingegen alle DIN-konform besonnt. Die Bestandsgebäude Eigenheimweg 21a-f und 19 f werden zwar am 17. Januar vom Neubauvorhaben in der Besonnung beeinträchtigt, jedoch werden die Nordostfassaden in erster Linie aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht ausreichend beschienen, die Südostfassaden werden hingegen DIN-konform besonnt. Die Bestandsgebäude Eigenheimweg 19a-e, 17a-g und 15a-f werden jeweils an der Südostfassade der DIN-Norm entsprechend besonnt. Die südöstlich gelegenen Bestandsgebäude werden am 17. Januar an den Nordfassaden nicht DIN-konform beschienen, was jedoch auf den natürlichen Sonnenverlauf zurückzuführen ist. Die Südwestfassade des Gebäudes Paul-Gerhardt-Straße 7a und 7b wird ausreichend beschienen. Die Besonnungswerte der Gebäude Paul-Gerhardt-Straße 3 und 5 sowie Eigenheimweg 33 und 35a werden von der Neuplanung nicht beeinflusst. Eine Anpassung der geplanten Gebäudehöhen ist somit nach Auffassung der Plangeberin dahingehend nicht erforderlich bzw. würde nicht zu einer ausschlaggebenden Verringerung der zu erwartenden Verschattung führen.</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann daher die DIN 5034-1 (2011) „Tageslicht in Innenräumen, Teil 1 Allgemeine Anforderungen“ als Orientierungswert herangezogen werden. Eine Wohnung gilt demnach als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde und bei Tag-und-Nacht-Gleiche (21. März bzw. 21. September) vier Stunden beträgt (als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene). Eine Wohnung gilt nach der DIN 5034-1 (2011) zudem als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ergänzend wird auf eine Einordnung durch die Rechtsprechung zurückgegriffen. In einem in der Praxis häufig herangezogenen Urteil befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass anstelle der DIN-konformen vier Stunden am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen auch zwei Stunden ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)								
		<p>dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne.</p> <p>Darüber hinaus ist die DIN EN 17037 eine neu eingeführte europäische Norm, die die DIN 5034 – zumindest teilweise – ersetzen wird. Ziel der DIN EN 17037 ist ein europaweites, standardisiertes Berechnungsverfahren für die Tageslichtversorgung in Innenräumen. Als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März (der Nachweisort für die Besonnung liegt auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung). Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:</p> <table data-bbox="1182 762 1960 943"> <thead> <tr> <th><u>Empfehlungsniveau:</u></th> <th><u>Mindestdauer der möglichen Besonnung:</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gering</td> <td>1,5 Stunden</td> </tr> <tr> <td>Mittel</td> <td>3,0 Stunden</td> </tr> <tr> <td>Hoch</td> <td>4,0 Stunden</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die ermittelten Besonnungszeiten stellen aber keine Grenzwerte des Zumutbaren dar. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.</p> <p>Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden ermittelt und in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, musste berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Be-</p>	<u>Empfehlungsniveau:</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung:</u>	Gering	1,5 Stunden	Mittel	3,0 Stunden	Hoch	4,0 Stunden
<u>Empfehlungsniveau:</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung:</u>									
Gering	1,5 Stunden									
Mittel	3,0 Stunden									
Hoch	4,0 Stunden									



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>wertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist. So wird die umgebende Bestandsbebauung beispielsweise auch davon profitieren, dass die geplanten Nahversorgungsangebote sowie die Kindertagesstätte das Wohnumfeld in Zukunft aufwerten werden und neue Angebote am Standort geschaffen werden. Ferner wird im Plangebiet im Hinblick auf dringend benötigten Wohnraum in Hamburg ein hochwertiger Neubau mit modernem Ausbaustandard entstehen. In die Abwägung wurde daher insbesondere das städtebauliche Ziel eingestellt, eine innerstädtische, baulich kaum ausgenutzte Fläche einer Nachverdichtung zuzuführen, die eine nutzungsstrukturelle wie auch eine freiräumliche Qualifizierung beinhaltet. Hierzu sind die planungsrechtlich ermöglichten Gebäudehöhen städtebaulich erforderlich.</p> <p>Eine Änderung der geplanten Gebäudehöhen ist nach Auffassung der Plangeberin und unter Berücksichtigung und Abwägung aller bekannten Belange nicht erforderlich.</p> <p>(zum geforderten Stadtgarten siehe Punkt 2.2, vorletzter Absatz)</p>
<p><b>2.4.</b></p>	<p><b><u>[Immissionsschutz: Luftschadstoffe]</u></b></p> <p>3. Abgasbelastete Winsener Straße / Abgasentsorgungskonzept Parkhaus</p> <p>Belege für Schadstoffbelastung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drucksache (hamburg.de)</li> <li>• Grenzwerte in der Winsener Straße überschritten - Hamburger Abendblatt</li> <li>• Winsener Straße: Stoppt dicke Luft die Neubaupläne? - Hamburger Abendblatt</li> <li>• Hamburger Luftmessnetz – Stationsinfos / Datenarchiv – Archivierte Messdaten – FHH -luft.hamburg.de</li> <li>• Luftmessnetz Hamburg   Stationsdaten: Winsener Straße</li> </ul> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Änderung der geplanten Gebäudehöhen oder eine Verringerung der geplanten Baumasse ist nach Auffassung der Plangeberin und unter Berücksichtigung und Abwägung aller bekannten Belange nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich der Be- und Entlüftung der Tiefgarage werden die anerkannten Regeln der Technik sowie die Bauordnung eingehalten. Die Lüftung der Tiefgaragen erfolgt teils natürlich, teils mechanisch. Bei natürlicher Lüftung entstehen keine Schallemissionen in die Umgebung. Die Anlagen zur mechanischen Entlüftung werden entsprechend geltender Normen und Richtlinien so dimensioniert, dass die Schallimmissionsgrenzwerte an den umliegenden Grundstücken eingehalten werden. Die Planung für die Garagenlüftung ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.</p> <p>(zum geforderten Stadtgarten siehe Punkt 2.2, vorletzter Absatz)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wir kommentieren weiter unten zu diesem Punkt im Dokument „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, dass das geplante BV kein angemessenes Parkkonzept und Abgasvermeidungskonzept für den Bereich Wilstorf hat und in seinem Umfang neuer Wohnungen die Verkehrs-/Park-Situation und Abgas-Situation erheblich verschlechtert.</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkleinerung BV</li> <li>• Beschränkung Höhe der Neubauten auf EG + 1. OG und Spitzdach gem. ortsüblicher Bebauung in Ausrichtung Eigenheimweg und Beschränkung Bebauung an der Winsener Straße gem. Bau gegenüber Tivoliweg.</li> <li>• Welches Reinigungssystem ist für die Abgase aus der Tiefgarage vorgesehen.</li> <li>• Alternativkonzept für Brachfläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	
<p>2.5.</p>	<p><b><u>[Wasser: Oberflächenentwässerung]</u></b></p> <p>4. Regenwasserkonzept</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir kommentieren weiter unten zu diesem Punkt im Dokument „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf einer Fläche des Planungsgebietes an die FHH zur Reinigung des Sielwassers, um die Öffentlichkeit von erwarteten hohen Kosten für das Pumpen des belasteten Sielwassers der Winsener Straße zur Nöldekestraße zu schützen und einen nachbarschaftlichen Beitrag zur Sauberhaltung der Engelbek zu leisten.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstücksfläche. Wie jedes Privatgrundstück wird das Plangebiet einen oder mehrere Hausanschlüsse an die bestehenden Siele erhalten. Das Plangebiet verfügt über eine Belegenheit an der Winsener Straße. Dorthin kann das Schmutzwasser problemlos abgeleitet werden.</p> <p>Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die anstehenden Böden im Plangebiet weisen jedoch nur ein geringes Versickerungspotenzial auf und sind zudem aufgrund der geplanten, nahezu vollständigen Versiegelung nicht für eine gezielte Versickerung von Regenwasser geeignet. Entlang der Winsener Straße verläuft jedoch ein öffentliches Regenwassersiel DN1000. Es liegt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept zur Reinigung des Oberflächenwassers des Planungsgebietes vor Einlass in die Stadtziele.</li> <li>• Ist es rechters, die Stadtziele mit dem Regenwasser des Planungsgebietes (=Privatgelände) zu belasten?</li> </ul>	<p>eine Einleitmengenbegrenzung von der Wasserwirtschaft des Bezirks Harburg von 17 l/s*ha vor. Damit gilt die projektspezifische Einleitmengenbegrenzung von 27 l/s. Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, darf das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in den an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe sicherstellt. Für die notwendige Rückhaltung des anfallenden Regenwassers werden sowohl die begrünten Dachflächen als auch die Freiraumflächen innerhalb des Quartiers, die mit einer entsprechenden Kies- und Drainschicht versehen werden, herangezogen. Durch diese Rückhaltung ist es möglich, das Oberflächenwasser verzögert und in Höhe der maximal zulässigen Einleitmenge in die Winsener Straße einzuleiten. Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Entsprechende Regelungen zur Wasserrückhaltung werden jedoch auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.</p> <p>Bisher wurde Straßenabwasser ungereinigt eingeleitet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein einzelner Privateigentümer die für eine Reinigungsanlage erforderlichen Flächen des Wassers von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitstellen soll.</p>
<p>2.6.</p>	<p><b><u>[Energie: Versorgung]</u></b></p> <p>5. Energieversorgung</p> <p><u>Erwartung [Bürger]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir erwarten den Nachweis eines gesamtheitlichen CO2-neutralen Energie- und Heizkonzeptes für das Gesamtkonzept BV Wilstorf 37.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bebauung wird mit KfW 55-Standard (Zertifizierung gem. zum 01.07.2021 in Kraft tretende BEG-Richtlinie (Bundesförderung für effiziente Gebäude)) erfolgen. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes werden damit eingehalten. Zudem wird unter anderem eine Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk und Erdgas-Brennwertkesseln realisiert.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Ein Forderung nach einem CO<sub>2</sub>-neutralen Energie- und Heizkonzept ist auch aus Sicht des Plangebers unverhältnismäßig, zumal im Rahmen der Abwägung auch dem Planungsleitsatz § Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach auch den Anforderungen kostensparenden Bauens ein besonders Gewicht beigemessen wird, denn das Plangebiet liegt in einem Stadtteil, in dem innerhalb Hamburgs nur unterdurchschnittliche Miet- und Kaufpreise marktfähig sind.</p>
<p>2.7.</p>	<p><b><u>[Verkehr: ruhender Verkehr ]</u></b></p> <p>5. Parksituation Wilstorf</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Gem. BV Wilstorf 37 ist geplant, die Stellplätze im Parkhaus Wilstorf 37 für Bewohner Wilstorf 37 mit Parkhaus-Kosten zu verbinden. Um diese Kosten zu vermeiden ist zu erwarten, dass die Fahrzeug-Besitzer Wilstorf 37 zum Dauer-Parken auf die umgebenden kleinen Straßen Kapellenweg und Eigenheimweg ausweichen, zumal ein Weg (hinter Eigenheimweg 21) zwischen Winsener Straße und Eigenheimweg geplant ist.</p> <p>Die führt zu erhöhtem Verkehr, Parken in den umgebenden schmalen Straßen. Im Kapellenweg befindet sich eine Grundschule.</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeigen eines Verkehrs-Konzeptes, mittels dessen verhindert wird, dass der Verkehr inkl. des parkenden/stehenden Verkehrs um die Grundschule Kapellenweg herum durch das BV Wilstorf 37 zunimmt.</li> <li>• Aufzeigen eines Konzeptes zur Vermeidung der weiteren Beparkung des bereits heute beidseitig stark beparkten Eigenheimwegs.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4 und Punkt 2.54)</p>
<p>2.8.</p>	<p><b><u>[Verkehr: Gehrecht]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><b>6. Geplanter Weg zwischen Eigenheimweg und Winsener Straße hinter Einzelhäusern des Eigenheimwegs 21</b></p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Durch den geplanten Weg direkt hinter den kleinen privaten Gärten Eigenheimweg 21 wird das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO verletzt.</p> <p>Durch den Weg würden sie zudem einsehbar, und die Privatsphäre wird unzumutbar eingeschränkt.</p> <p>Durch den geplanten Weg entsteht ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für Einbrüche und Kriminalität, Schaffung eines Angstraumes.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass der Weg vermüllt.</p> <p>(Harburg hat ein Problem mit unkontrolliert platzierten Müll. Abgeordneter empört: "Harburg hat ein Müll-Problem" - Aktuelles aus Süderelbe (aktuelles-aus-suederelbe.de) )</p> <p>Wer ist die Instandhaltung/Schneeräumung/Laubbeseitigung des Weges zuständig ist.</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir bitten um Stellungnahme</li> </ul>	<p>(zur Nichtanwendbarkeit des § 15 BauNVO siehe Punkt 2.2, letzter Absatz)</p> <p>(siehe Punkt 1.1, Absätze 2, 4 und 5)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass durch die Einrichtung eines öffentlich zugänglichen und frequentierbaren Wegs Einbrüche und Kriminalität gesteigert werden oder Angsträume entstehen. Durch die neugeplanten Gebäude entlang dieser Durchwegung würde darüber hinaus eine verstärkte soziale Kontrolle entstehen.</p> <p>Müllablagerungen durch Nutzer des Weges sind nicht zu erwarten, zumal es im auch im Interesse der zukünftigen Bewohner und Eigentümer liegt, dies nicht zuzulassen.</p> <p>Die mit einem Gehrecht belegten Flächen sind öffentlich und für Jedermann zu jeder Zeit zugänglich zu halten. Die Eigentümerin ist verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten.</p>
<p><b>2.9.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiraumplanung: Grün-/Freiflächen]</u></b></p> <p>7. Projekt-Umfeld-Analyse</p> <p>Nachweis: Sozialmonitoring Bericht 2020 (hamburg.de)</p> <p>Ein BV ist im Kontext der Umgebung zu sehen. Der Stadtteil Wilstorf ist seit Jahren ein Stadtteil mit niedrigem Status – siehe Bericht Sozialmonitoring.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der genannten Grünfläche, die hinter der Adresse Winsener Straße gegenüber Tivoliweg liegt, handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die auch der Versorgung der Umgebung dient und die schon vom bestehenden Planrecht her nicht bebaut werden darf.</p> <p>Aufgrund seiner zentralen Lage an der Winsener Straße sowie auch aufgrund seiner Kennzeichnung als Nahversorgungszentrum im Nahversorgungskonzept Harburg und auch im Zusammenhang mit dem geltenden</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Gerade in einem Stadtteil mit niedrigem Status ist, wie auch die Corona-Beschränkungen zeigen, Grünfläche als Deeskalationsraum wichtig und vermittelt, dass Menschen es wert sind, Raum zu genießen. Menschenaufbewahrung wie in BV Wilstorf 37 geplant, führt zu einer weiteren Spirale des Abstiegs für den Stadtteil. Wilstorf 37 in seiner geplanten Form stellt sich die Planung ohne Blick für soziale Bedürfnisse des Stadtteils dar.</p> <p>Eine gelungene Synthese ist der Wohnkomplex Winsener Straße gegenüber Tivoliweg, bei dem nur die Straßenfront mit Wohntürmen bebaut ist, und die Hinterlandgrünfläche Entstressung und Entspannung bietet. Im Gegensatz dazu weist Wilstorf 37 keine grüne Hinterlandbebauung auf und jeder mögliche Quadratmeter wird zugepflastert (90% Versiegelung)</p> <p><u>Unsere Erwartung:</u> Ein reduziertes Bauvorhaben ähnlich dem gegenüber Tivoliweg mit Frontbebauung Winsener Straße und Hinterlandbegrünung. Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	<p>vorbereitenden Planungsrecht (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm) ist die geplante Nutzung und Nachverdichtung nach Auffassung der Plangeberin an dieser Stelle sinnvoll und im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Durch die Revitalisierung des gesamten Quartiers in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen, öffentlichen und straßenabgewandten Freiräumen ergibt sich eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auf die umgebenden Wohngebiete.</p> <p>Für die Wohnqualität relevant ist nicht die absolute Bodenversiegelung durch die Unterbauung des Grundstücks, sondern die Überbauung durch die Hauptgebäude. Diese beträgt hier ca. 60%. Die in der Stellungnahme genannte Versiegelung von 90% ist nur für das Sockelgeschoss in die Tiefgarage erforderlich. Auf den Dächern des Sockels und der Tiefgarage wird eine umfangreiche Begrünung vorgesehen, die einem innerstädtischen Wohnstandort nicht unüblich ist. Eine Überbauung von 60% der Grundstücksfläche ist nach den Regelungen der BauNVO für gemischt genutzte Quartiere, die als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet ausgewiesen werden könnten, ohne weiteres zulässig. Der Verordnungsgeber hat eine derartige Dichte für Quartier, in denen auch gewohnt werden darf, für angemessen erachtet. Auch im Rahmen des Workshopverfahrens ist von der durch Fachleute dominierten Jury die vom Planverfasser vorgeschlagene Bebauungsdichte an angemessen und vertretbar eingestuft worden. Die geplanten Wohnungen erhalten zudem jeweils private Außenbereiche, die für die gewünschten Funktionen Erholung und Aufenthalt im Freien genutzt werden können. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass auch ein Ausweichen auf angrenzende öffentliche Grünflächen möglich ist, z.B. in den Außenmühlenpark oder auf die in der Stellungnahme genannte Fläche im rückwärtigen Bereich Tivoliweg. Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass innerhalb oder in der Nachbarschaft des Quartiers in Folge der Bebauungsdichte städtebauliche Missstände entstehen werden.</p>
2.10.	<b><u>[Städtebauliche Entwicklung: Trading-Down-Effekte]</u></b>	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Spielhallen/Wettbüros</p> <p>Entlang der Straße Winsener Straße, im Einzugsgebiet vom BV Wilstorf 37, von der Moorstraße bis zur Paul-Gerhardt-Straße, also auf einer Strecke von 1,1 km befinden sich ca. 10 Spielhallen/Wettbüros, diverse Kioske mit Handy-An-/Verkauf, Money Transfer, Food-Liefer-Services, Friseure, Privat-Lounges.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Massive Häufung von Spielhallen/Wettbüros und Liefer-Services sind ebenfalls ein Zeichen der Verwahrlosung eines Bereiches.</p> <p>Mit dem Herüberschwappen des Club Optik (gegenüber Bushaltestelle Reeseberg) und dem Kiosk für Handyreparaturen an der Ecke Winsener Straße / Vinzenzweg ist die Verwahrlosung der Winsener Straße, bereits nah an das BV Wilstorf 37 herangerückt. Wenn Wilstorf 37 in der geplanten Dimension umgesetzt wird, wird die bisherige Verwahrlosung der Straße auf ein anonymes eng bebautes Gelände übergreifen.</p>	<p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 ist die Nutzbarmachung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung des Nahversorgungsstandorts auf einer im Bestand untergenutzten bzw. zum Großteil brachliegenden Fläche im Stadtteil Wilstorf. Da das Baugrundstück im Bestand bereits vollständig erschlossen und als fast vollständig versiegelt anzusehen ist, dient das Vorhaben der städtebaulichen Aufwertung des Standortes.</p> <p>Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens weist bereits eine benachteiligte Sozialraumstruktur auf. Das Plangebiet ist im RISE-Fördergebiet Wilstorf-Reeseberg ausgewiesen. RISE (Rahmenprogramm integrierte Stadtentwicklung) hat das Ziel, die Lebensqualität in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Das Plangebiet wird hierin ebenfalls als Potenzialfläche aus dem Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 dargestellt. Die Fläche habe keinen Bedarf an öffentlichen und privaten Grünflächen und werde aktuell durch unzugängliche private Räume, städtebauliche Missstände, vernachlässigte Bausubstanz, Brachflächen und Leerstände sowie bestehende „Angsträume“ geprägt. „Insbesondere die Potenziale entlang der Winsener Straße könnten zu einer gemeinsamen Identität der Wilstorfer Bürgerinnen und Bürger beitragen, indem die trennende Wirkung der Straße aufgehoben und die beiden Seiten Wilstorf räumlich-visuell und funktional verknüpft werden“ (Problem- und Potenzialanalyse (PPA), Wilstorf – Reeseberg, S. 4). Das Vorhaben trägt durch sein Konzept mit den geplanten hochwertigen Wohnungen zu dieser Aufwertung bei.</p> <p>Durch die Revitalisierung des gesamten Quartiers in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen, öffentlich zugänglichen und straßenabgewandten Freiräumen ergibt sich eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auf die umgebenden Wohngebiete.</p> <p>Im Bereich an der Winsener Straße ist im Erdgeschoss („Sockelgeschoss“) eine weitgehende Überbauung des Plangebiets vorgesehen, in der im Wesentlichen die geplanten Einzelhandelsnutzungen (voraus-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	 <p><u>Unsere Erwartung:</u> Ein reduziertes Bauvorhaben ähnlich dem gegenüber Tivoliweg mit Frontbebauung und Hinterlandbegrünung. Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	<p>sichtlich Vollsortimenter, Drogerie, Apotheke u.a.) sowie die Kindertagesstätte entstehen werden, womit eine Belebung und Aufwertung der Erdgeschosszone entlang der Winsener Straße zu erwarten ist. Durch die geplante Ausgestaltung des Sockelgeschosses wird zugleich die im Plangebiet gegebene Topographie (anstieg von der Winsener Straße zum Eigenheimweg) berücksichtigt, da sich die auf dem Sockelgeschoss geplante Wohnnutzung dann auf dem gleichen Höhenniveau wie die bestehende Wohnnutzung am Eigenheimweg befinden wird.</p> <p>Es ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Zu diesem Plan existiert ein Durchführungsvertrag, in dem das genaue Nutzungsspektrum vereinbart wird. Auf der Grundlage von § 2 Nummer 1 der Verordnung ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, im Plangebiet nur diese Nutzungen zu realisieren. Abweichungen sind nur in Abstimmung mit dem Bezirksamt Harburg zulässig, indem ein neuer Vertrag geschlossen wird. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Nutzungen aus dem in der Stellungnahme genannten Spektrum ansiedeln.</p>
<p>2.11.</p>	<p><b><u>[Nutzung durch Öffentlichkeit: Müll]</u></b>                  Harburg hat ein Problem mit unkontrolliert platziertem Müll.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                  Es ist zu erwarten, dass durch die zukünftigen Bewohner bezüglich befürchteter Müllablagerungen eine soziale Kontrolle gegeben sein wird,</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Abgeordneter empört: "Harburg hat ein Müll-Problem" - Aktuelles aus Süderelbe (aktuelles-aus-suederelbe.de)</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Ein Zeichen für einen verwahten Stadtteil.</p> <p><u>Unsere Erwartung:</u> Ein reduziertes Bauvorhaben ähnlich dem gegenüber Tivoliweg mit Frontbebauung Winsener Straße und Hinterlandbegrünung. Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	<p>die höher sein wird, also wenn dort öffentliche Grünflächen geplant würden.</p> <p>Die im Rahmen der Trägerbeteiligung einbezogene Stadtreinigung Hamburg hat hinsichtlich des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes keine Bedenken.</p>
<p><b>2.12.</b></p>	<p><b><u>[Nutzung durch Öffentlichkeit: Kriminalität]</u></b></p> <p>Kriminalität</p> <p>Nachweise:</p> <p>Nach dreistem Diebstahl: Razzien in Hamburg und im Umland - Hamburger Abendblatt „In Hamburg wurden im Stadtteil Wilstorf und in der Wilstorfer Straße im Stadtteil Harburg eine Wohnung und ein Kiosk durchsucht.“</p> <p>23. Okt. 2020 Schiesserei in Winsener Straße vor dem Phoenix-Center Kriminalität: Durchsuchungen nach Schießerei in Hamburg-Harburg   ZEIT ONLINE</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Die Schiesserei fand im Oktober 2020 abends statt, als das Phoenix-Center noch für Besucher geöffnet war.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Abends mögen Anwohner des Stadtteils die Winsener Straße zwischen Phoenix-Center und Vinzenzweg nicht begehen. Besonders Frauen fühlen sich unsicher.</p> <p>Frauen fühlen sich in Hamburg-Harburg besonders unsicher - Hamburger Abendblatt Zitat Hamburger Abendblatt: „Dies zeigt eine Befragung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 ist die Nutzbarmachung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung des Nahversorgungsstandorts auf einer im Bestand untergenutzten bzw. zum Großteil brachliegenden Fläche im Stadtteil Wilstorf. Das Vorhaben dient auch der städtebaulichen Aufwertung des Standortes.</p> <p>Eine Steigerung der Kriminalität ist mit der Neuentwicklung des Standortes nicht zu erwarten. Gegenüber der Bestandssituation mit teilweise brachliegenden Flächen und einer ausschließlich gewerblichen Nutzung wird sich in Folge der Planung die soziale Kontrolle im Quartier deutlich erhöhen. Damit einhergehend werden die Angsträume signifikant abnehmen. Durch eine Verringerung der Baumasse des Vorhabens geht nicht zwangsläufig eine Reduzierung der Kriminalität einher.</p> <p>(zur baulichen Gestaltung des Gebiets s. Punkt 2.10, vierter Absatz)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>zur Sicherheit in deutschen Großstädten. Schwerpunkte sind das Phoenix-Viertel und die Bahnhöfe.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>In den zahlreichen Sportsbars in der Winsener Straße wird die Polizei bei Razzien regelmäßig fündig. Hamburgweite Razzia: Die meisten Festnahmen gab es in Harburg - harburg-aktuell.de (harburg-aktuell.de)</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>In diesem Abschnitt der Wilstorfer Straße hat sich über Jahre hinweg eine geduldete Szene mit Tradition jahrelanger Kriminalität entwickeln können.</p> <p>Ein massives BV wie Wilstorf 37 in unmittelbarer Nähe bietet ein unübersichtliches Gelände, in dem sich die kriminelle Szene anonym aufhalten, einmieten und den Handlungsradius erweitern kann.</p> <p><u>Unsere Erwartung:</u> Ein reduziertes Bauvorhaben ähnlich dem gegenüber Tivoliweg mit Frontbebauung Winsener Straße und Hinterlandbe-grünung. Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	
<p><b>2.13.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: ÖPNV]</u></b></p> <p>ÖPNV</p> <p><a href="https://drivest.de/1168/hamburg-sanierung-des-s-bahnhofs-harburg-verzoegert-sich">https://drivest.de/1168/hamburg-sanierung-des-s-bahnhofs-harburg-verzoegert-sich</a></p> <p>Hamburger Verkehrsbund: "Eine absolute Frechheit, was den Fahrgästen zugemutet wird"   ZEIT ONLINE</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Für alle Harburger ein bekanntes jahrelanges Ärgernis, das sich in den nächsten Jahren durch den Umbau des ZOB, die Brückensanierung über die Elbe verschärfen wird.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Insgesamt wird für das Bauvorhaben ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von ca. 3.580 Kfz-Fahrten pro Werktag prognostiziert. Der Lieferverkehr besitzt eher eine untergeordnete Rolle und ist (pauschal) durch die Aufrundungen der ermittelten Aufkommenswerte eingerechnet. Unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes ist im Vergleich zum aktuellen Aufkommen ein zusätzlicher reiner Neuverkehr von ca. +880 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten (Gem. den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung liegt das (alte) Bestandsaufkommen des Grundstückes u.a. mit Tankstelle und Supermarkt bei 2.400 Kfz/Tag. Das gesamte Neuverkehrsaufkommen des Grundstückes wird auf 3.580 Kfz/Tag) prognostiziert). Aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes und auch eines mittlerweile geringeren MIV-Anteils sowie höherer Verbund- und Mitnahmeeffekte erhöht sich der durch die Grundstücksnutzung hervorgerufene</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Mit 300 neuen Wohnungen ist zu erwarten: Mehr Straßenverkehr, überfüllte Busse, Züge, soziale Enge.</p> <p><u>Unsere Erwartung:</u> Ein reduziertes Bauvorhaben ähnlich dem gegenüber Tivoliweg mit Frontbebauung Winsener Straße und Hinterlandbegrünung. Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	<p>Neuverkehr damit um ca. +37%, was zu einer zusätzlichen Belastung der Winsener Straße von nur rund 3% führt, so dass diese nach fachgutachterlicher Prüfung und Einschätzung überwiegend bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden kann, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung sowie die Anbindung der Anlieferungszone für die Erdgeschossnutzungen einen Straßenausbau nicht erforderlich macht. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zum Plangebiet hin, dem Fußgängerverkehr und der allgemeinen Aufenthaltsqualität zugutekommt, da eine platzähnliche Situation vor dem Quartier mit breiten Gehwegen und einer Baumreihe entstehen soll, während die bestehenden Fahrbahnen für den MIV unverändert bleiben.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass in Folge der Planung die Fahrgastzahlen des ÖPNV im Quartier zunehmen werden. Eine Überlastung des ÖPNV ist jedoch keine zwangsläufige Planfolge dieses Bebauungsplans. Sofern eine Verstärkung des lokalen ÖPNV aufgrund geänderter Rahmenbedingungen erforderlich wird, kann dies in Abstimmung aller betreffenden Stellen geschehen. Dies ist jedoch Aufgabe der Hamburger Hochbahn AG und kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>
<p><b>2.14.</b></p>	<p><b><u>[Nahversorgung: Verbesserung]</u></b></p> <p>Nahversorgung / Läden BV Wilstorf 37</p> <p>In der Begründung zum BV Wilstorf 37 wird postuliert, die Nahversorgung werde verbessert.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Nahversorgung erfährt durch die Planung (Lebensmittel, ggf. Drogerie, Apotheke u.ä.) eine qualitative und quantitative Verbesserung, wie es im Harburger Nahversorgungskonzept und den Leitlinien der Stadt Hamburg vorgesehen ist, indem u.a. der bestehende Lebensmittelmarkt vergrößert und modernisiert wird.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Der auf dem Gelände Wilstorf 37 geplante Supermarkt ist lediglich Ersatz für den bereits dort befindlichen zugegeben verkommenen REWE-Markt. Es gibt in fußläufiger Nähe vom REWE-Markt 600 m entfernt einen Penny-Markt Aussenmühlenweg 10. Das Phoenix-Center mit diversen Läden inkl. Drogeriemärkten befindet sich zu Fuß 800 m vom REWE-Markt entfernt – wenn man den Weg durch die Winsener Straße an den Spielhallen, Handy-Kiosks, Food-Lieferservices nicht scheut.</p>	
<p><b>2.15.</b></p>	<p><b><u>[Fazit: Zusammenfassung]</u></b></p> <p>Fazit [Bürger]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Stadtteil Wilstorf ist strukturell vernachlässigt und weist gem. Sozialmonitoring Bericht 2020 einen niedrigen Status auf.</li> <li>• Es gibt eine etablierte geduldete kriminelle Szene im Phoenix-Viertel, das Strahlwirkung auf Wilstorf und das potentielle BV W37 hat.</li> <li>• Spielhallen, Handykioske und Privatlounges beherrschen die Winsener Straße und bewegen sich in weiterer Verwahrlosung durch Genehmigung der Behörden von Clubs, Handykiosks in Richtung BV Wilstorf 37.</li> <li>• Der Stadtteil hat ein sichtbares Müllproblem.</li> <li>• Die Wilstorfer Straße ist stark schadstoff – und lärmbelastet.</li> <li>• Auf dem Parkplatz des REWE-Geländes (Wilstorf 37) werden nachts laute Parties gefeiert; diverse Anrufe bei der Polizei sind aktenkundig. Es wird geduldet, dass der REWE Markt Tag und Nacht über die laute Klimaanlage die Anwohner beschallt</li> <li>• Auf der Wilstorfer Straße werden illegale Autorennen gefahren.</li> <li>• Der ÖPNV ist besonders zur Rush Hour überlastet.</li> </ul> <p><u>Wahrnehmung des Bauvorhaben bei den Anwohnern im Eigenheimweg:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 2.10 bis 2.12, 2.13, letzter Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Sofern von dem Parkplatz bzw. dem Rückkühlaggregat des bestehenden Nahversorgungsmarktes Lärmimmissionen ausgehen sollten, ist ordnungsbehördlich oder immissionsschutzrechtlich vorzugehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die genannten Konfliktlagen nach Planvollzug nicht mehr vorhanden sein werden.</p> <p>Das angesprochene Problem der illegalen Autorennen ist ohne bodenrechtlichen Bezug.</p>

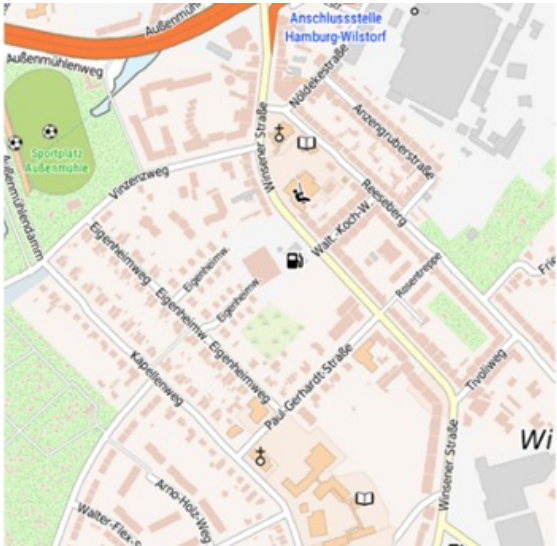
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die obigen Zustände, die seitens der Politik und/oder Behörden jahrelang billigend geduldet werden und den Stadtteil systematisch abgewertet haben, vermitteln den Bewohnern, die sich täglich in diesem Umfeld bewegen, das Gefühl mangelnder Wertschätzung durch Hamburg. Es herrscht der Eindruck, der Hamburger Senat erachtet Wilstorf als unwert, im Stadtteil für Sicherheit, Sauberkeit, gesunde Wohnverhältnisse und Kultur zu sorgen.</li> <li>• Es drängt sich der Gedanke auf, dass nur Interesse an Wilstorf besteht, wenn der Hamburger Senat seine Wohnungspolitik über eine unangemessene Verdichtung der Wohnfläche durchsetzen will. Dann beschönigt Hamburg ein Bauvorhaben, das den Boden zu 90 % versiegelt, den Straßenverkehr, die Verschmutzung der Luft und den Lärmpegel verstärkt, die Parksituation verschärft und Anwohnern massiv Privatsphäre nimmt, als Aufwertung des Stadtteils. Es wäre wünschenswert, wenn der Senat durch Eindämmung von Kriminalität und Spielhallen den Stadtteil wahrnehmen und aufwerten würde.</li> <li>• Den Bewohnern wird das Gefühl vermittelt, dass Bestandsbewohner von Wilstorf weniger wert sind als potentielle Neubürger.</li> </ul> <p>Bitte nehmen Sie Stellung.</p>	
<p><b>2.16.</b></p>	<p><b><u>[Klimaschutz: Hochbau und Energie]</u></b></p> <p>9. Umwelt/Klima / Koalitionsvertrag Hamburg</p> <p>Die Maßgaben des Koalitionsvertrags Hamburg zum Umwelt und Klimaschutz</p> <p>Nachweis:</p> <p>Umwelt &amp; Klimaschutz: Koalitionsvertrag 2020 von SPD und Grünen - hamburg.de</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Koalitionsvertrag ist zunächst ein politische Absichtserklärung der sich vereinbarenden Parteien, der aber keine rechtliche Bindungswirkung hat. Eine Umsetzung in Projekten der Stadtentwicklung erfolgt nach Operationalisierung der allgemeinen Ziele in konkreten Plänen und Programmen.</p> <p>Koalitionsvertrag: „Neue Quartiere werden wir kompakt und vorrangig im Geschosswohnungsbau bauen und für Nutzungsvielfalt sorgen. Grundsätzlich soll bei allen Änderungen oder Neuaufstellungen von B-Plänen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><a href="https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/umwelt-und-klimaschutz/">https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/umwelt-und-klimaschutz/</a></p> <p>erfüllt das BV Wilstorf 37 nach aktueller Informationslage in diversen Passagen nicht.</p> <p>Wir zitieren aus dem</p> <p><u>Umwelt &amp; Klimaschutz: Koalitionsvertrag 2020 von SPD und Grünen - hamburg.de</u></p> <p>„Ein großer Faktor ist die graue Energie. Mit der Lebenszyklusbetrachtung .... „</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte bringen Sie die Lebenszyklusbetrachtung für das BV Wilstorf 37 bei, so dass nachvollziehbar ist, dass das BV „mindestens eine neutrale Wirkung in der Klimafolgeabschätzung“ (Zitat) aufweist.</li> </ul> <p>Zitat : Dazu sind in erster Linie hohe Energiestandards und eine ökologische Energieversorgung nötig. Gerade im Gebäudebereich liegt neben dem Verkehr und der Energiepolitik großes Potential für den Klimaschutz.“</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte informieren Sie uns über die Art der dekarbonisierten Energieversorgung und die Maßnahmen zur Erlangung von Energieeffizienz, der Energiestandards.</li> <li>• Bitte erbringen Sie für das BV den Neubaunachweis für den Standard KfW 40.</li> <li>• Bitte erbringen Sie den Nachweis für die Nutzung von Recycling-Baustoffen und/oder nachwachsenden Rohstoffen.</li> </ul>	<p>und bei Neubauvorhaben der Grünanteil – insbesondere unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgeschriebenen naturschutzfachlichen Ausgleichs – als Bewertungsfaktor in den Abwägungsprozess einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass sie mindestens eine neutrale Wirkung in der Klimafolgeabschätzung aufweisen. Sollte dies auf den Flächen selbst nicht möglich sein, ist an anderer Stelle auszugleichen.“</p> <p>Dieser politischen Zielvorgabe wird mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Nachweise über den Lebenszyklusbetrachtung des Vorhabens, die konkrete Energieversorgung, den KfW-Standard, die Nutzung von Recycling-Baustoffen und/oder nachwachsenden Rohstoffen, die Umsetzung der Gründachstrategie und Fassadenbegrünung, der „Klimaresilienz“, der „Maßnahmen Regenwassermanagement und Stadtklima“, Stichwort RISA sowie der Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtlinie sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens soweit sie nicht bereits behandelt und in der Begründung zum vorgelegten Bebauungsplan entsprechend dargestellt wurden. Eine Dachbegrünung ist mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend umzusetzen.</p> <p>(siehe auch Punkt 2.6)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte erbringen Sie den Nachweis der Umsetzung der in dem Koalitionsvertrag postulierten Gründachstrategie und Fassadenbegrünung des Senats.</li> <li>• Bitte erbringen Sie den Nachweis der unter „Anpassung an den Klimawandel“ postulierten „Klimaresilienz“, der „Maßnahmen Regenwassermanagement und Stadtklima“. Stichwort RISA</li> <li>• Luft und Lärm und Luftreinhaltung: Bitte erbringen Sie den Nachweis, dass die Luftqualitätsgrenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtlinie eingehalten werden.</li> </ul>	
<p><b>2.17.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>10. Vorhabenbez. Bebauungsplanentwurf Wilstorf 37 aus 2012</p> <p>Vertrauenswürdigkeit</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Betroffene Anwohner um das Planungsgebiet herum erklärten bereits in 2012 bei der ersten Vorstellung des seinerzeit präsentierten Bebauungsplanentwurfes ihre Bedenken und erhielten einen Zwischenbescheid der FHH, in dem eine „detaillierte Antwort“ auf die angemerkten und monierten Themen im Zusammenhang mit dem Plan avisiert wurde. Auf diese Antwort wartet man noch heute.</p> <p>Entsprechend erschüttert ist das Vertrauen in die Zuverlässigkeit der für das Verfahren zuständigen Behörden, wenn es um die Berücksichtigung der Belange der Bürger*innen geht.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren konnte bislang nicht vollendet werden. Die Schlussmitteilungen mit der ausführlichen Darlegung des Umgangs mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgen erst nach Feststellung des Bebauungsplans. Allerdings wird nunmehr für eine größtmögliche Transparenz die vollständige Abwägungstabelle (gemäß den Datenschutzbestimmungen aufbereitet) zur Auswertung der öffentlichen Auslegung im Stadtentwicklungsausschuss im Ratsinformationssystem der Bezirksversammlung Harburg veröffentlicht.</p> <p>Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wilstorf 37 – das bereits 2009 eingeleitet worden war – haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Zielstellungen nach der ersten öffentlichen Auslegung (u. a. durch den Ankauf des Tankstellengrundstücks) derart geändert, dass das Verfahren mit der Grobabstimmung (frühzeitige Beteiligung der hamburginternen Träger öffentlicher Belange) erneut angestoßen wurde. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Wilstorf 37 wurde gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch mit allen rechtlich erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.18.</b></p>	<p><b><u>[Klimaschutz: Versiegelung]</u></b></p> <p>11. Der Neue Ruf, Samstag, 10. April 2021</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Mit Interesse haben wir den Artikel im Neuen Ruf „SPD: Versiegelung von Freiflächen verhindern“ gelesen und gehen davon aus, dass die Willenserklärung zu mehr Klimaschutz in der Stadt durch weniger Versiegelung bereits in diesem BV ihre Resonanz findet. Zitat:“Wir werden zukünftig bei der Stadtentwicklung an vielen Stellen auf eine klimagerechte Entwicklung achten müssen.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir nehmen Sie beim Wort</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ist zu beachten, dass es sich bei dem Plangebiet um eine baulich bereits genutzte Freifläche handelt.</p>
<p><b>2.19.</b></p>	<p><b><u>[Fazit: Erwartungen und Anregungen]</u></b></p> <p><u>Fazit, Erwartung und Anregung [Bürger]:</u></p> <p>Wie oben ausgeführt:</p> <p>Uns drängt sich der Gedanke auf, das BV Wilstorf 37 dient allein dem eindimensionalen ökonomischen und politischen Zweck, massenhaft Wohnungen zu bauen, ohne die Belange der Bestandsbürger zu berücksichtigen.</p> <p>Wir erwarten erneute Überprüfung des BV unter Berücksichtigung der in diesem Schreiben aufgeführten Aspekte.</p> <p>Dass es anders geht, zeigt der Wohnblock gegenüber von Tivoliweg. Die Wohnanlage gegenüber Tivoliweg (siehe blauer Kreis) ist nur an der Straßenfront hochgeschossig bebaut. Im Hinterbereich ist eine Erholungs-Grünfläche.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12, 2.5, 2.9, 1. Absatz und 2.10, 1. Absatz)</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	 <p>Daraus resultiert unser Alternativ-Vorschlag, der in Zusammenarbeit mit der RISE-Initiative für den Stadtteil eine aufwertende und stabilisierende Wirkung auf Wilstorf haben wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Wohnbauten auf die Straßenfront Winsener Straße analog zum Bau gegenüber Tivoliweg.</li> <li>• Supermarkt, Kita.</li> <li>• Einrichtung einer Fläche zur Reinigung des Siedewassers der Winsener Straße.</li> <li>• Brach-Fläche zum Stadtgarten/Urban Gardening umwidmen.</li> </ul>	
<p>2.20.</p>	<p><b><u>[Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: überbaubare Grundstücksfläche]</u></b></p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 wird neues Planrecht auf der Grundlage des Baugesetzbuches geschaffen, welches</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Anlage 2 Bezug zu Unterlage Verordnung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37</p> <p>Unsere Kommentare zu:</p> <p>Erläuterung zur Unterlage „Verordnung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 ...</p> <p>Seite 3 von 7 Punkt 3.</p> <p>„Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,0 m zulässig.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Nein, gleiches Recht für alle. Beim Bau unserer Siedlung Eigenheimweg 15 – 21 wurden den Bürgern keine individuellen Ausnahmen gestattet.</p> <p>Auf welchen Bereich im Planungsgebiet bezieht sich die angefragte Ausnahme ?</p> <p>Wer gestattet die Ausnahme mit welcher Befugnis?</p> <p>Welches Gesetz greift hier?</p> <p>Was sind die Auswirkungen dieses „Ausnahmsweise“?</p>	<p>somit für den Geltungsbereich gilt. Die umgebende Bebauung fußt auf anderen planungsrechtlichen Grundlagen (geltende Bebauungspläne, Baustufenpläne, Teilbebauungspläne, Regelungen gem. § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich)), woraus sich andere rechtliche Beschränkungen und Möglichkeiten für die Bebauung ergeben. Das Planrecht umliegender Bereiche ist dabei nicht als Maßstab heranziehen. Der sonst im Verwaltungshandeln geltende Gleichbehandlungsgrundsatz greift hier nicht. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen für angrenzende Gebiete entstehen. Sofern dies ausgeschlossen werden kann, sind grundsätzlich in neueren Plänen auch großzügigere Rahmenbedingungen und eine intensivere Nachverdichtung als im umliegenden Bestand möglich. Eine Verpflichtung einmal gesetzte Standards über Jahrzehnte beizubehalten besteht nicht und wäre vor dem Hintergrund einer Weiterentwicklung städtebaulicher Leitbilder und Zielsetzungen im Rahmen einer dynamischen Gesellschaftsentwicklung auch nicht sinnvoll.</p> <p>Die Ausnahme wird im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde und auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 gestattet. Entscheidungsgrundlage werden dabei in erster Linie die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sein.</p> <p>Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper sind relativ klein. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, insbesondere dann, wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Dies gilt auch für Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können.</p> <p>Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Um diese als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu wertenden Anlagen (hier:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Terrassen) planungsrechtlich zu ermöglichen, dient die genannte textliche Festsetzung. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportionen angemessen ist. Für die Terrassen erfolgt eine Beschränkung der Terrassentiefe. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden. Die Plangeberin gibt damit in angemessener Weise Raum für die Errichtung von Terrassen und leitet zukünftige Ermessensentscheidungen der oben genannten zuständigen Behörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Ermessensentscheidung i. V. m. der genannten Festsetzung eine Terrassentiefe von über 4 m ausgeschlossen ist, da ansonsten die Grundzüge der Planung berührt wären.</p>
<p><b>2.21.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen]</u></b>  <b>Seite 3 von 7 Punkt 4.</b>          „Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen können ... entspricht.“  <u>Frage [Bürger]:</u>          Nein. Gleiches Recht für alle.          Auf welcher gesetzlichen Grundlage wird „können“ gestattet und wer besitzt die Befugnis.          „Ausnahmsweise ..... bewirkt.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>          Nein, gleiches Recht für alle. Beim Bau unserer Siedlung Eigenheimweg 15 – 21 wurden den Bürgern keine individuellen Ausnahmen gestattet.          Auf welchen Bereich im Planungsgebiet bezieht sich die Ausnahme ?          Wer gestattet die Ausnahme mit welcher Befugnis?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b>          (siehe 2.20, 1. Absatz)  <u>zusätzlich:</u>          Die genannten Ausnahmen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs. Bei der nur als Ausnahme zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung ausdrücklich nicht. Die Erteilung der Genehmigung liegt hier im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Es besteht lediglich ein Anspruch auf eine sachgemäße Ermessensausübung. Sprechen städtebauliche Gründe gegen eine Genehmigung (z.B. zu Verschattung der Nachbarschaft), ist eine Genehmigung zu versagen. Liegen keine Gründe vor, die gegen die Gewährung der Ausnahme sprechen könnten, kann die Genehmigung im beantragten Umfang erteilt werden. Die Genehmigungsbehörde ist beim Bezirk Harburg angesiedelt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wie wird die bisher rein subjektive und somit tendenziell vorbelastete Einschätzung zu „wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt“ auf ein objektives und unabhängiges Niveau gehoben?</p> <p>Welches Gesetz greift hier?</p>	<p>Die Gewährung der Ausnahme kann konkret unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Rahmenbedingungen erfolgen. Ferner könnte die Gewährung einer Ausnahme an weitere Bedingungen geknüpft werden.</p> <p>Die genannten Ausnahmen werden folglich nur dann in dem in der Festsetzung definierten Rahmen erteilt werden können, solange die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung benachbarter Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs bewirkt wird.</p> <p>Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO.</p>
<p>2.22.</p>	<p><b><u>[Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche: überbaubare Grundstücksfläche]</u></b></p> <p>Seite 4 von 7 Punkt 6.</p> <p>„Ausnahmsweise können ...zugelassen werden.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Nein, gleiches Recht für alle. Beim Bau unserer Siedlung Eigenheimweg 15 – 21 wurden den Bürgern keine individuellen Ausnahmen gestattet. Wer gestattet die Ausnahme mit welcher Befugnis?</p> <p>Welches Gesetz greift hier?</p> <p>Was sind die Auswirkungen dieses „Ausnahmsweise“?</p> <p>Bitte definieren Sie „in geringfügigem Ausmaß“.</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass die bisher rein subjektive und somit tendenziell vorbelastete Einschätzung „Ausnahmsweise“ auf ein objektives und unabhängiges Niveau gehoben?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe 2.20, 1. bis 3. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Da in der Regel für Tiefgaragenstellplätze und Abstell- sowie Technik- und Versorgungsräume ein gemeinsames Kellergeschoss errichtet wird und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen soll, wird in der textlichen Festsetzung vorsorglich klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, die funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen liegen dürfen. Außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Abstell-, Lager- und Technikräume in einem geringfügigen Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies ist, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet, vornehmlich zwischen den vier Baukörpern im südlichen Plangeltungsbereich erforderlich, um eine sinnvolle Anordnung von Tiefgaragenstellplätzen und Abstell-, Lager- und Technikräumen zu ermöglichen. Würden diese Abstellräume oberirdisch, beispielsweise als Schuppen auf der Dachfläche der Tiefgarage, angeordnet, so wären diese dort als Nebenanlagen ebenfalls zulässig. Durch die</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>unterirdische Anordnung kann jedoch gewährleistet werden, dass die betreffende Dachfläche in größerem Umfang begrünt werden kann.</p> <p>Grundlage für die Entscheidung über die Ausnahme sind städtebauliche und bauordnungsrechtliche Gründe. Die genannten Ausnahmen sind zulässig, sofern keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen und die festgesetzten Ausnahmetatbestände erfüllt sind.</p>
<p><b>2.23.</b></p>	<p><b><u>[Entwässerung: Retentionsdächer]</u></b></p> <p>Seite 5 von 7 Punkt 13.</p> <p>„Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Nach welcher DIN erfolgt dies?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Überflutungsprüfung und Dimensionierung des Regenrückhalte-raums gemäß DIN 1986-100: 2016-12 erfolgt mit den Regenwasser-spenden nach KOSTRA 2010R Rasterfeld 35/23.</p> <p>Grundlage für die Festsetzung zur Ausbildung von Retentionsdächern ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch.</p>
<p><b>2.24.</b></p>	<p><b><u>[Energie: Solarenergie]</u></b></p> <p>Seite 5 von 7 Punkt 1.</p> <p>„Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung solarer Energie ... auszuführen.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wo sind die Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorgesehen?</p> <p>Ist Blendung der Bewohner ausgeschlossen?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die zwingende Umsetzung oder Nutzung von solarer Energie ist nicht festgesetzt. Bei einer möglichen späteren Umsetzung wäre diese jedoch „ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrü-nung auszuführen“ und eine Blendung von Nachbarbebauung auszuschließen (Installation durch Fachkräfte).</p>
<p><b>2.25.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Baumschutz]</u></b></p> <p>Seite 6 von 7 Punkt 15.4.</p> <p>„Außerhalb von öffentlichen ....unzulässig.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Dies muss auch und besonders für die geplante neue Straße hinter den Häusern 21 als Durchstich zwischen Eigenheimweg und Winsener Straße gelten, um den dortigen Baumbestand zu schützen. Andernfalls leidet der vorhandene alte Baumbestand durch Verdichtung und stirbt.</p>	
<p><b>2.26.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Ausgleichsfläche]</u></b></p> <p>Seite 6 von 7 Punkt 17.</p> <p>„Auf der externen Ausgleichsfläche nach Nr. 20 sind ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. welchem Gesetz wurde diese externe Ausgleichsfläche zugewiesen?</p> <p>Gem. welcher gesetzlicher Vorgaben wurde der Umfang des Ausgleichsmaßnahme festgelegt und für billig befunden?</p> <p>Was für Vorteile hat die Umgebung in Wilstorf von dieser externen Ausgleichsfläche?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Gem. § 9 Absatz 1a „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.</p> <p>Die Ausgleichsfläche bemisst sich nach den Vorgaben der §§ 13-15 Bundesnaturschutzgesetz und wurde nach den Kriterien des Bodenschutzes, Biotopschutzes und Artenschutzes ausgewählt und gestaltet. Die detaillierte Berechnung erfolgte nach dem Hamburger „Staatsrätemodell“, welches den allgemeinen Standard der Eingriffsregelung in der Stadt darstellt. Der Ausgleich Boden wird über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden die über dem Sockelgeschoss vorgesehene Dachgartenanlagen sowie als Minderungsmaßnahme die extensive Dachbegrünung bewertet.</p> <p>Aufgrund der sehr hohen baulichen Ausnutzbarkeit mit einer GRZ bis 0,9 und der damit verbunden Reduzierung von offenen durchgehenden Bodenstrukturen wird die externe Kompensation in das Schutzgut Boden beibehalten. Die Dachbegrünung dient lediglich der Eingriffsminderung im Plangebiet. Als externe Ausgleichsfläche steht daher weiterhin eine 1.651 m<sup>2</sup> große Fläche in Neuland zur Verfügung, die bereits von der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Vorhabenträgerin hergestellt worden ist, Anwuchserfolge erzielt hat und fortlaufend gepflegt wird.</p> <p>Damit ist sichergestellt, dass sowohl in Wilstorf Ausgleich umgesetzt werden kann und gleichzeitig eine unbelastete, weitgehend störungsfreie Ausgleichsfläche für anspruchsvollere Tier- und Pflanzenarten auf Hamburger Stadtgebiet entwickelt wurde. Der Vorteil externer Ausgleichsflächen für den Arten- und Biotopschutz ist anerkannter Stand der Technik, da häufig innerhalb der Bebauung zwar Trittsteinbiotope und Siedlungsbiotope entwickelt werden können, unbelastete Ausgleichsflächen, die den Anforderungen nach qualitativ hochwertigen Lebensräumen entsprechen, jedoch häufig nicht bzw. nicht dauerhaft erreicht werden können.</p>
<p><b>2.27.</b></p>	<p><b><u>[Artenschutz: Fledermäuse]</u></b></p> <p>Seite 6 von 7 Punkt 18.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. welcher gesetzlicher Vorgaben wurden Umfang und Wirksamkeit der Fledermauskästen festgelegt und für billig befunden?</p> <p>Wer erhält die Fledermausquartiere auf wie viele Jahre festgeschrieben?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Wirkungsweise von Fledermauskästen wird durch zahlreiche Expertisen belegt. An dieser Stelle wird ergänzend auf die Hinweise zum Artenschutz in der Bauleitplanung und baurechtlichen Zulassen der Freien und Hansestadt Hamburg (2014) verwiesen sowie auf die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durchgeführt, in dem auch die Fledermauspopulation untersucht wurde. Demnach sind nur Tagesquartiere für Fledermäuse zu erwarten. Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet als Nahrungsfläche.</p> <p>Herstellung, Unterhaltung und Erhalt werden vertraglich mit der Vorhabenträgerin vereinbart, die zuständige Behörde übt eine Kontrollfunktion aus, welche bei CEF-Maßnahmen (also vorzeitig durchzuführenden Maßnahmen) bereits zum jetzigen Zeitpunkt greift. Insbesondere Fledermauskästen an Bäumen stellen ein zusätzliches Angebot dar und sind als Übergangslösung bzw. Ergänzung zur Pflanzung von Großbäumen, wie auf dem Canyon vorgesehen, zu betrachten.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.28.</b></p>	<p><b><u>[Artenschutz: Außenleuchten]</u></b>                      Seite 6 von 7 Punkt 19.                      Außenleuchten  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Definieren Sie die DIN-Normen.                      Wie wird sichergestellt, dass dies für den zukünftigen Betrieb eingehalten wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 2.27)</p>
<p><b>2.29.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Ausgleichsfläche]</u></b>                      Seite 7 von 7 Punkt 20                      „Ausgleichsmaßnahme für .... Verlust von Fortpflanzungsstätten ... außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück ... Neuland zugeordnet.  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Gem. welchem Gesetz wurde diese externe Ausgleichsfläche zugewiesen?                      Gem. welcher gesetzlicher Vorgaben wurde der Umfang des Ausgleichsmaßnahme festgelegt und für billig befunden?                      Wie sieht die vorgesehen Ausgleichsfläche aktuell aus?                      Ist sie bewirtschaftet?                      Eine Ausgleichsfläche in Neuland ist kein Ausgleich für die Erhaltung von bestehender Natur in der Stadt, die sich in den Nischen bereits etablieren konnte und einen wertvollen Beitrag zum Mikroklima und Leben in der Stadt leistet.                      Externe Ausgleichsflächen sind Ablasshandel zu Lasten von Natur und der Bevölkerung vor Ort.</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b>                      (siehe Punkt 2.26, 1. Absatz)  <u>zusätzlich:</u>                      Bezüglich der Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche wird auf den Umweltbericht verwiesen, in welchem dargelegt ist, dass die Fläche bereits vollständig hergerichtet ist und der Sukzession unterliegt. Eine Bewirtschaftung findet somit nicht statt.                      Auf der Ausgleichsfläche wurden Hochstaudenflure und Gehölzbestände angelegt und entwickelt. Hierzu waren Ansaaten mit Wildkräutern und Gräsern sowie mosaikartige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern vorgesehen. An der Nordseite der Ausgleichsmaßnahmenfläche waren als Fortführung der östlich vorhandenen Baumreihe zwei Walnussbäume zu pflanzen. Zusätzlich zu den Pflanzungen waren Nisthilfen für Nischenbrüter an Ständern / Pfählen anzubringen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
2.30.	<p><b><u>[Anlass der Planung: Lage]</u></b></p> <p>Anlage 3</p> <p>Bezug zu: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Entwurf Stand März 2021</p> <p>Seite 4 , 1. Abs.</p> <p>„guten Lagequalität... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Das ist eine subjektive Aussage.</p> <p>Bewusst nicht erwähnt wird die Dominanz des Phönixviertels, besonders Winsener Straße nahe Phoenix-Center mit 10 Spielhallen/Wettbüros, geschlossenen Kulturvereinen, diversen Friseuren, Kiosken.</p> <p>Ausgelassen wird der überfüllte Busverkehr zur Rushhour</p> <p>Ausgelassen wird die überfüllte S-Bahn-Verbindung nach Hamburg.</p> <p>Ausgelassen wird der überlastete Busbahnhof.</p> <p>Ausgelassen wird das Sozialmonitoring 2020 für Wilstorf.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nach Auffassung der Plangeberin ist unter Beachtung städtebaulicher Parameter eine gute Lagequalität gegeben, da sich das Plangebiet sowohl nahe der Innenstadt als auch in der Nähe von großen Grünanlagen befindet. Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan: “Das Plangebiet im Stadtteil Wilstorf ist angesichts [...] der guten Lagequalität nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten (Harburger Stadtpark) für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzender Nahversorgung prädestiniert.“ Hinzu kommt eine gute Anbindung an den ÖPNV und das Straßenverkehrsnetz, welches andernorts ggf. nicht in diesem Umfang vorhanden wäre und welches ebenfalls als objektives städtebauliches Kriterium bei der Bewertung der Lage anzusehen ist. Zu beachten ist weiterhin, dass der das Plangebiet bereits als Nahversorgungsstandort gem. Hamburger Zentrenkonzept ausgewiesen ist, welcher dauerhaft gesichert und gestärkt werden soll. Im Zuge des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ und einer verstärkten Belebung innerhalb der Quartiere, werden derartige Nahversorgungsstandorte nunmehr hamburgweit mit Wohnnutzungen ergänzt.</p> <p>(siehe auch Punkte 2.10 und 2.13)</p> <p>Über das Sozialmonitoring werden die sozialräumlichen Unterschiede anhand verschiedener Indikatoren innerhalb der FHH analysiert. Dabei wird im Gesamtindex grundsätzlich in 4 Stufen unterschieden: Hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig. Zusätzlich / ergänzend gibt es einen Dynamikindex, der aufzeigt, ob bei den jeweiligen Quartieren mit einer Auf- oder Abwertung zu rechnen ist.</p> <p>Für Wilstorf besteht eine „zweitgeteilte“ Einstufung: Nördlich / östlich der Winsener Straße werden die Quartiere als „niedrig“ eingestuft mit einer stabilen Dynamik, südlich /westlich der Winsener Straße (inklusive des Plangebiets wie auch der Bebauung am Eigenheimweg) als „mittel“ mit einer stabilen Dynamik. Auf den „niedrigen“ Status nördlich / östlich der Winsener Straße wurde bereits mit der Aufstellung des RISE-Konzepts</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		reagiert. Die Begründung wird um Aussagen zum Sozialmonitoring ergänzt.
<p><b>2.31.</b></p>	<p><b><u>[Anlass der Planung: Nutzungen im Umfeld]</u></b></p> <p>Seite 4 , 2. Abs.</p> <p>„Stärkung der vorhandenen Nutzung in der Umgebung“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Definieren Sie, inwieweit und für wen die Nachverdichtung eines gem. Sozialmonitoring armen Stadteils mit 290/300 neuen Wohnungen an einer schadstoffbelasteten und vielbefahrenen lauten Straße mit einer geplanten Versiegelung von 90% als „Stärkung“ der vorhandenen Nutzung in der Umgebung zu sehen ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die zitierte Formulierung wird in der Stellungnahme aus dem Zusammenhang gerissen. Das vollständige Zitat aus der Planbegründung lautet: „Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen daher die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen an der Winsener Straße 32-50 neu geordnet und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ergibt sich damit die Chance für eine Nachverdichtung und somit die Stärkung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung.“</p> <p>Das neu entstehende Quartier sorgt aufgrund des aufgewerteten Nahversorgungsstandortes, der neu entstehenden Verbindung vom Eigenheimweg in das Quartier sowie des aufgewerteten und aufgeweiteten öffentlichen Bereichs an der Winsener Straße für eine positive städtebauliche Entwicklung, von der auch die bestehenden, umliegenden Nutzungen profitieren.</p> <p>(siehe Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
	<p><b><u>[Anlass der Planung: Entwicklung des Ortsteils]</u></b></p> <p>Seite 4, 4. Abs.</p> <p>„Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte führen Sie aus, inwieweit dies eine Weiterentwicklung / Stärkung des Ortsteils ist.</p> <p>In welcher Hinsicht? Für wen?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die zitierte Formulierung wird in der Stellungnahme aus dem Zusammenhang gerissen. Das vollständige Zitat aus der Planbegründung lautet: “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.”</p> <p>Die Umnutzung der bislang teilweise brachliegenden Fläche sowie die Neuansiedlung ergänzender Nahversorgungsangebote (nicht nur Ersatz) und einer Kita ist aus städtebaulicher Sicht als Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteils zu sehen, zumal das Plangebiet auch gem.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Für uns ist dies eine nicht nachvollziehbare, subjektive und euphemistische Darstellung. Den zZ um Wilstorf 37 herum Wohnenden stellt sich das BV lediglich als Erfüllung des Hamburg Planes dar, möglichst viele Wohnungen auf wenig Fläche zu bringen.</p> <p>Die Nahversorgung ist lediglich ein Ersatz für den vorhandenen Supermarkt. Im Phoenix-Center befinden sich weitere Geschäfte. Der im ursprünglichen Entwurf geplante Discounter Aldi plus Vollsortimenter werden nicht realisiert.</p> <p>Die Parksituation in den Nebenstraßen wird durch das BV verschärft. Die Abgasbelastung durch bewegte Fahrzeuge nimmt zu.</p>	<p>Harburger Nahversorgungskonzept als Nahversorgungsstandort gekennzeichnet ist, und kommt damit in erster Linie den Bewohnern des Stadtteils sowie den zukünftigen Bewohnern zugute. Darüber hinaus sorgt das gemischtgenutzte Quartier für eine stärkere Belebung und soziale Kontrolle für einen Bereich, der zuletzt von einer signifikanten Verwahrlosung betroffen war.</p> <p>(zur Parksituation siehe auch Punkt 1.4)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes ist im Vergleich zum aktuellen Aufkommen ein zusätzlicher reiner Neuverkehr von ca. +880 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung führt zweifellos zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung. Diese ist jedoch vor dem Hintergrund der bestehenden Gesamtverkehrsbelastung als unwesentlich zu beurteilen und kann im Rahmen der der Abwägung angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen als hinnehmbar eingestuft werden.</p> <p>(siehe zu Luftschadstoffen auch den Punkt 2.58)</p>
<p><b>2.32.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Planungshoheit und Beteiligung]</u></b></p> <p>Seite 4 , 5. Abs.</p> <p>„... nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird ... erforderlich“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Dies empfinden wir als diktatorische Maßnahme. Der Senat nimmt sich das Recht, Recht nach Belieben und politischer Couleur zu ändern. Die Verlässlichkeit für Bürger ist nicht mehr gegeben. Das ist Desinteresse am Bürger, das sich hier durch die Vernachlässigung des Stadtteils noch einmal manifestiert.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Gemäß Artikel 28 Absatz 2 Grundgesetz besitzen Gemeinden das Recht auf sogenannte „kommunale Selbstverwaltung“. Daraus leitet sich auch die kommunale Planungshoheit ab. So sind die Bauleitpläne gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der Gemeinde (hier: Freie und Hansestadt Hamburg) in eigener Verantwortung aufzustellen. Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Wilstorf 37 wurde gemäß Baugesetzbuch unter Beachtung sämtlicher vorgeschriebener Verfahrensschritte und Vorschriften inklusive der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erstellt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.33.</b></p>	<p><b><u>[Bebauung: Vorbild für Umgebung]</u></b></p> <p>Seite 5, 3.1.1 und 3.1.2 Flächennutzungsplan</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Es ist sicherzustellen, dass die geplanten Bauten 3, 4, 5, 6, die nicht zum Bebauungsplan des Gebietes mit gartenbezogenem Wohnen passen, kein präjudizierendes Recht für weitere Gebäudeaufstockungen Eigenheimweg bieten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37, auch am Eigenheimweg, bestehen der Baustufenplan Harburg, Teilbebauungspläne und vereinzelt Bebauungspläne, die regeln, welche Bebauung dort zulässig ist. Die Aufstellung neuer Bebauungspläne mit neuen Planungszielen ist möglich, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p>
<p><b>2.34.</b></p>	<p><b><u>[Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm]</u></b></p> <p>Seite 6, 3.1.3</p> <p>„Bebauungskonzept, .... entspricht .. den Darstellungen des Flächennutzungsplans ...“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Die geplanten Bauten 3, 4, 5, 6, passen nicht zum ursprünglichen Bebauungsplan des Gebietes der Flucht Eigenheimweg mit gartenbezogenem Wohnen.</p> <p>Bitte kommentieren Sie auf Basis welcher gesetzlicher Grundlage hier ein Eingriff in die ortübliche Bebauung zulässig und angemessen interpretiert wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe 2.32, 1. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Aufgrund der angestrebten Bebauung, welche nicht auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans umsetzbar wäre, wurde das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren angestrebt. Unter Beachtung aller zu berücksichtigenden und abzuwägenden Belange wird das mit dem Bebauungsplan als zulässig festgesetzte Vorhaben als städtebaulich vertretbar angesehen.</p>
<p><b>2.35.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Baumschutz]</u></b></p> <p>Seite 7, 3.2.4</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Welche Bäume sind in dem Baumbestandsplan enthalten?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Bäume entsprechend der Vermessung und einer Ortsbegehung vor Ort in 2019. Grundlage der Ausgleichsbemessung ist jedoch die Bestandsaufnahme zu Beginn der Planung 2010.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Welche Strafen werden erhoben, wenn bei Baumaßnahmen Bäume / Traufbereich beschädigt werden?</p> <p>Wie ist sichergestellt, dass keine Baumaschinen die Traufbereiche der Bäume berühren und damit das Wurzelwerk schädigen?</p>	<p>Es hat ein baubegleitender Baum- und Wurzelschutz durch geeignete Fachleute zu erfolgen. Sofern Schäden an Bäumen auf Nachbargrundstücken während oder durch die Baumaßnahmen entstehen, haftet der Verursacher.</p> <p>Bäume in oberer Hanglage sind nicht durch Befahrung gefährdet. Baumschutz erfolgt in übrigen Bereichen durch Baumschutzzäune und Brettmantel um die Stämme.</p> <p>Ein besonderer Schutz ist für die in der Nähe der geplanten Gebäude und der Tiefgarage stehenden Bäume erforderlich. Diese sollen erhalten werden und sind in der Bauphase durch Baumschutzmaßnahmen (Stamm- und Wurzelschutz) zu schützen. Sofern auf Tiefbaumaßnahmen im Wurzelbereich nicht verzichtet werden kann, müssen diese unter Beteiligung eines Baumgutachters durchgeführt werden.</p> <p>Der Baumschutz wird durch einen Fachgutachter begleitet, welcher bei Schäden Kontakt mit der zuständigen Behörde aufnimmt.</p>
<p><b>2.36.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Ausgleichsfläche]</u></b></p> <p>Seite 7, 3.2.5</p> <p>„Herrichtung einer externen Ausgleichsfläche“</p> <p>Kommentar [Bürger]</p> <p>Eine externe Ausgleichsfläche unterstützt nicht die Natur vor Ort. In einem armen Stadtteil wie Wilstorf (Sozialmonitoring 2020) ist Natur ein wichtiger Orientierungspunkt für die Wertschätzung der Anwohner.</p> <p>Wo ist die externe Ausgleichsfläche?</p> <p>Wie groß ist die externe Ausgleichsfläche?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.26)</p>
<p><b>2.37.</b></p>	<p><b><u>[Artenschutz: Brutvögel]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Seite 8, 3.2.5</p> <p>„da sich auf den länger brachliegenden Flächen mittlerweile Lebensräume für die artenschutzrechtliche relevanten Artengruppen ... hätten gebildet haben können.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Im Frühjahr 2019 wurden in der Brutzeit Bäume und Sträucher auf der Brachfläche beschnitten/vernichtet, das Gelände zum Teil bewegt. Wir erwarten die Rückverfolgung dieses Vergehens, bei dem willentlich angesiedelte Naturbiotope vorsorglich zerstört wurden. Zumal in der Brutzeit.</p> <p>Dieses Vergehen gegen die Natur wurde anl. der Anhörung am 1. April 2019 im Rathaus zu Protokoll gegeben und steht bisher unkommentiert und geduldet im Raum.</p>	<p>Mit der Anhörung ist offenkundig die öffentliche Plandiskussion im April 2019 gemeint. Im Protokoll zu der öffentlichen Plandiskussion (erstellt durch das Geschäftszimmer der Bezirksversammlung Harburg, abgestimmt mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg und von der Bezirksversammlung Harburg zur Kenntnis genommen) lässt sich dieses Thema jedoch nicht wiederfinden.</p> <p>Anfang März 2019 wurden Fundamente von Schrebergärten entfernt. Eine entsprechende Genehmigung lag vor. Im Rahmen dieser Maßnahmen kam es auch zu Erdbewegungen. Ferner wurde Müll entfernt. Ein schutzbedürftiger Biotopbestand wurde nicht vorgefunden und dementsprechend auch nicht zerstört.</p> <p>Am 27.03.2019 erfolgte eine Nachkartierung des Baumbestandes. Bis zu diesem Zeitpunkt waren aus der ursprünglichen Kartierung vom 21.05.2021 elf Bäume nicht mehr vorhanden. Für einige Bäume lagen jedoch Fällanträge mit Ausgleichsverpflichtung vor. Für alle übrigen Bäume wurde im Rahmen weiterer Fällanträge nachträglich der Ausgleich geregelt. Darüber hinaus wurden alle noch vorhandenen Bäume auf ihren Erhaltungszustand und auf einen möglichen Verbleib im Plangebiet untersucht. Alle Bäume, die zukünftig nicht erhalten werden können, wurden ebenfalls in die Fällanträge integriert. Dieses Vorgehen ist in Tabellen und Karten übersichtlich dargestellt.</p> <p>Die vom Petenten angesprochenen Arbeiten auf den Flächen wurden somit bis März 2019 abgeschlossen (Baumfällungen und Bodenbewegungen). Alle Flächen, auch die Brachflächen, wurden begutachtet. Die Ergebnisse sind in die artenschutzrechtlichen Betrachtungen eingeflossen. In 2020 hat zudem eine Kartierung des Nachtkerzenschwärmers stattgefunden.</p> <p>Die neuen Fällanträge wurden positiv beschieden (Frühjahr 2020). Die Bäume sind aber noch nicht gefällt worden, da ihre Fällung an die Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben geknüpft ist. Der Ausgleich ist abgestimmt und erfolgt im Plangebiet.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Insgesamt ist kein Verbotstatbestand zu erkennen. Es bedürfte dazu dann ergänzender Angaben (Fläche, Datum) durch den Bürger. Die genauen zeitlichen Abfolgen vor Beginn dieses Planverfahrens lassen sich nur bedingt rekonstruieren, wurden aber durch die Kartierungen in 2019 und 2020 artenschutzrechtlich und in Bezug auf den Baumausgleich umfassend bearbeitet.</p>
<p><b>2.38.</b></p>	<p><b><u>Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne: „Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Harburg 2019“</u></b></p> <p>Seite 8, 3.3.1</p> <p>„attraktiven urbanen Quartier... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Bitte kommentieren Sie, wie die Aussage zu dem Sozialmonitoring 2020 (Wilstorf = armer Stadtteil) und dem Spielhallen-dominierten Milieu mit Kriminalität in der Winsener Straße Phoenix-Viertel passt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Hier ist zu unterscheiden zwischen dem Quartier selbst sowie dem Stadtteil bzw. der städtebaulichen Umgebung, in der das Quartier eingebettet ist. Die Attraktivität des Quartiers erklärt sich insbesondere aus seinen Potentialen (gesicherter Nahversorgungsstandort, urbane Lage, sehr gute Anbindung, Nähe zu Grün- und Freizeitflächen, attraktives städtebauliches Konzept auf Grundlage eines Workshopverfahrens). Zum anderen kann die Aussage, Wilstorf sei ein armer Stadtteil, pauschal nicht getroffen werden (siehe hierzu Punkt 2.30).</p>
<p><b>2.39.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Anbindung]</u></b></p> <p>Seite 9, 3.3.1 , 2. Abs.</p> <p>„Insbes. Wilstorf bietet aufgrund seiner gut angebundenen Lage nahe der Harburger Innenstadt ...“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Klarstellung: Die „gute Anbindung“ verläuft durch die Spielhallen-Straße Winsener Straße zum umsatzschwachen Phoenix-Center über die unattraktive Lüneburger Straße zum Sand.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Nähe des Plangebiets zur Harburger Innenstadt und die ÖPNV- und sonstige Verkehrsanbindung – auch weiterführend zur Hamburger Innenstadt - sind unter städtebaulichen Aspekten als „gute Anbindung“ anzusehen.</p>
<p><b>2.40.</b></p>	<p><b><u>[Stadtentwicklung: RISE]</u></b></p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Seite 9, 3.3.1 , Rahmenprogramm Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE)</p> <p>„Insbesondere die Potentiale entlang der Winsener Straße könnten zur gemeinsamen Identität der Wilstorfer Bürgerinnen und Bürger beitragen, indem die trennende Wirkung der Straße aufgehoben ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Was bedeutet das?</p> <p>Wie soll das geschehen?</p>	<p>Durch das Schließen einer Baulücke in der sonst überwiegend straßenbegleitenden Bebauung entlang der Winsener Straße wird das Stadtbild harmonisiert und ein attraktiver Straßenraum gebildet, der einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen beiden Straßenseiten bildet.</p>
<p><b>2.41.</b></p>	<p><b><u>[Stadtentwicklung: RISE]</u></b></p> <p>eite 9, 3.3.1 , Rahmenprogramm Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE)</p> <p>„Durch eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie eine hochwertige Gestaltung ... identitätsstiftende Wirkung für das gesamte Umfeld entfalten.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte unterfüttern Sie diese Behauptung mit einer Kausalkette angesichts eines hochbaulichen Konzeptes mit 90% Bodenversiegelung in einem armen Stadtteil, an einer schadstoffbelasteten und lauten Straße bis hin zu der von Ihnen erwähnten identitätsstiftenden Wirkung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit dem Vorhaben wird eine hochwertige Gestaltung der Bebauung sowie der Freibereiche angestrebt. Es sind gemeinsame Freiflächen, private Freiräume und eine attraktive Nutzungsmischung (Kita, Wohnen, Nahversorgung) geplant. Auch die Mischung verschiedener Wohnungsgrößen trägt zu einer vielfältigen Bewohnerschaft bei.</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
<p><b>2.42.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Gründächer]</u></b></p> <p>Seite 10, Gründachstrategie</p> <p>„... ist im Planverfahren zu prüfen, ob Dachbegrünungen festgesetzt werden können.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Auf Seite 10 der Begründung wird die Hamburger Gründachstrategie als Baustein der übergeordneten Programm- und Entwicklungspläne vorgestellt, wonach die Festsetzung einer Dachbegrünung im Bebauungsplanverfahren zu prüfen ist. Dem ist die Plangeberin nachgekommen und hat in §§ 2 Nummer 13 und 14 der Verordnung entsprechende, verbindliche Festsetzungen getroffen. Demnach sind das Sockelgeschoss und das</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Im Sinne der Klima-Ziele des Senats im Koalitionsvertrag ist „zu prüfen“ zu ersetzen durch eine verbindliche Festlegung der Umsetzungspflicht.</p>	<p>Dach der Tiefgarage mit einem 50 cm straken Substrat zu versehen und zu begrünen, die jeweils obersten Geschosse im Übrigen mit einem mindestens 15 cm straken Substrataufbau.</p>
<p><b>2.43.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Freiräume]</u></b></p> <p>Seite 10, Qualitätsoffensive Freiraum</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>In dem Papier „Urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum“</p> <p>Urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum - hamburg.de</p> <p>geht es nicht nur um Verdichtung, sondern ebenfalls darum „die städtischen Qualitäten Hamburgs zu steigern und eine hohe Lebensqualität zu bieten. Der Neubau und die Modernisierung von Wohnungen, neue Grün- und Freiraumqualitäten, verbesserte Wegeverbindungen, soziale Infrastruktur sowie eine breite Nutzungsvielfalt sollen dazu beitragen, die Quartiere lebendiger und lebenswerter zu machen.“</p> <p>Frage: Wie soll das durch Wilstorf 37 erreicht werden angesichts eines hochbaulichen verdichteten Konzeptes mit 90% Bodenversiegelung in einem armen Stadtteil, an einer schadstoffbelasteten und lauten Straße.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>„[...] Der Neubau und die Modernisierung von Wohnungen, neue Grün- und Freiraumqualitäten, verbesserte Wegeverbindungen, soziale Infrastruktur sowie eine breite Nutzungsvielfalt sollen dazu beitragen, die Quartiere lebendiger und lebenswerter zu machen.“ Nach Auffassung der Plangeberin werden genau diese Punkte mit dem vorgelegten Bebauungsplan verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau: ca. 300 Wohnungen</li> <li>- neue Grün- und Freiraumqualitäten: Freiraumkonzept inkl. Kinderspielflächen und öffentlich zugänglichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität</li> <li>- Verbesserte Wegeverbindungen: siehe Gehrecht</li> <li>- soziale Infrastruktur: Kita</li> <li>- breite Nutzungsvielfalt: Wohnen, Kita, Einzelhandel/Nahversorgung</li> </ul>
<p><b>2.44.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: ÖPNV]</u></b></p> <p>Seite 12, 3.4.4 Erschließungssituation ÖPNV</p> <p>„Die verkehrliche Erschließung ... gut an das ÖPNV-Netz angebunden“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Bitte erläutern Sie, durch welche Maßnahmen die bereits vorhandene Überfüllung von Bus und S-Bahn zur RushHour durch weitere Passagiere von 290/300 Wohnungen kompensiert werden soll.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der HVV und die Hamburger Hochbahn sind im Rahmen der Behördenbeteiligungen eingebunden worden. Eine Problemlage durch die zusätzlichen potentiellen ÖPNV-Nutzer wurde nicht erkannt. Es ist darüber hinaus nicht anzunehmen, dass sämtliche zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner den ÖPNV für Pendlerwege nutzen werden, zumal ja für die Tiefgarage ein breites Angebot an Kfz-Stellplätzen angeboten wird. Durch die Nähe des Quartiers zur Harburger Innenstadt wie auch zum</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Harburger Bahnhof ist es darüber hinaus naheliegend, dass der Radverkehr zunehmen wird. Dies wird durch die Fahrradstellplätze im Quartier noch weiter unterstützt sowie durch die übergeordneten Planungen, Hamburg als Fahrradstadt zu etablieren.</p> <p>Sollte sich wider Erwarten herausstellen, dass es zu Überbelegungen des ÖPNV kommen wird, hätte der zuständige Träger die Möglichkeit hierauf zu reagieren (z. B. durch eine geringere Taktrate der Busse).</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
<p><b>2.45.</b></p>	<p><b><u>[Entwässerung: Schmutz- und Oberflächenwasser]</u></b></p> <p>Seite 10, 3.4.5 Ver- und Entsorgung</p> <p>„dass im Plangebiet keine zusätzlichen öffentlichen Siele gebaut werden und dass Grundstücke im Plangebiet ggf. keine direkte Belegenheit an einen öffentlichen Siel besitzen werden.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Bitte weisen Sie nach, wie die zu erwartende zusätzliche Schmutz- und Regenwasserkapazität (90% Versiegelung) aus dem neuen Planungsgebiet zuverlässig auf dem Planungsgebiet vorhandene Siele geleitet werden, ohne diese zu überlasten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstücksfläche. Wie jedes Privatgrundstück wird das Plangebiet einen oder mehrere Hausanschlüsse an die bestehenden Siele erhalten. Das Plangebiet verfügt über eine Belegenheit an der Winsener Straße. Dorthin entwässert das Schmutzwasser und kann problemlos abgeleitet werden. Die auf den jeweiligen Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Entsprechende Regelungen zur Wasserrückhaltung, die im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan herausgearbeitet worden sind, werden jedoch auch im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.</p>
<p><b>2.46.</b></p>	<p><b><u>[Begründung: Umfeld des Plangebiets]</u></b></p> <p>Seite 10, Umfeld des Plangebietes</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Ergänzend und nicht unerheblich ist die verwahrloste Strecke zum Phoenix-Center mit Dominanz der 10 Spielhallen/Wettbüros in der Wilstorfer</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der vorgeschlagene Passus wird nicht ergänzt, da es in erster Linie um die Beschreibung des städtebaulichen (gebauten) Umfelds und der öffentlichen Infrastruktur (Schule etc.) geht. Der besagte Abschnitt an der Wilstorfer Straße ist nicht als näheres Umfeld des Quartiers einzustufen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Straße bis zum Phoenix-Center, diverser geschlossener privater Kulturvereine, Friseurläden und Kioske, Food-Services.</p>	
<p><b>2.47.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Revitalisierung]</u></b></p> <p>Seite 13 4.1.1 Kurzdarstellung ..</p> <p>„Der Bebauungsplan ... der qualitätsvollen Quartiersentwicklung mit Nachverdichtung und der Revitalisierung von Brachflächen.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Bitte erläutern Sie, wo bei einer 90% Versiegelung eine Revitalisierung (Vita = Leben) von Brachflächen erkennbar ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Umnutzung der bislang teilweise brachliegenden und auch untergenutzten Fläche zu Wohnungsbau sowie die Neuansiedlung ergänzender Nahversorgungsangebote und einer Kita ist aus städtebaulicher Sicht als Wiedernutzbarmachung, also „Wiederbelebung“, eines eigentlich urbanen Gebiets, welches bislang nicht entsprechend seiner innerstädtischen Einbindung in den Ortsteil genutzt wurde bzw. genutzt werden konnte, anzusehen. Die zukünftige Nutzung durch neue und alte Bewohner ist im Gegensatz zur heutigen Nutzung des Gebiets als „Revitalisierung“ anzusehen.</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
<p><b>2.48.</b></p>	<p><b><u>[Bebauung: Wettbewerb/Workshop]</u></b></p> <p>.. wurde durch einen Wettbewerb (Workshop) entwickelt und bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Wann fand der Workshop statt?</p> <p>Auf Basis welcher Daten?</p> <p>Nahmen auch Harburger aus dem Gebiet Wilstorf an dem Workshop teil?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Das Workshopverfahren fand von September 2018 bis Januar 2019 statt. Datengrundlage war ein umfangreiches Aufgabenpapier, welches vom beauftragten Consulting-Büro in Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg sowie dem Baudezernenten erarbeitet worden ist. Bei dem städtebaulichen Workshopverfahren haben insgesamt 7 Architekturbüros teilgenommen. Die Jurymitglieder bestanden aus Vertretern der Bezirksversammlung Harburg, Architekten und Landschaftsarchitekten, der Vorhabenträgerin, Vertreter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung Harburg, dem Baudezernenten Vertretern der Behörde für Stadtentwicklung Wohnen sowie dem Oberbaudirektor.</p> <p>Eine Beteiligung von Harburger Bürgerinnen und Bürgern war zwar nicht vorgesehen, jedoch war die Harburger Bezirkspolitik beteiligt, womit die Interessen der Bürgerinnen und Bürger entsprechend vertreten wurden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Zudem ist das Workshopergebnis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich vorgestellt worden.</p>
<p><b>2.49.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Koalitionsvertrag]</u></b>                      Seite 13, 4.1.3                      „... Versiegelungsanteil beträgt zukünftig ca. 90% ...“  <u>Kommentar [Bürger]</u>                      Wir erwarten den Nachweis, dass Wilstorf 37 den aufgeführten Aspekten in der Unterlage  <u>Umwelt &amp; Klimaschutz: Koalitionsvertrag 2020 von SPD und Grünen - hamburg.de</u>                      entspricht.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Koalitionspartner setzen im Koalitionsvertrag u.a. auf den Erhalt unversiegelter Flächen und naturnaher sowie klimarelevanter Böden. Zudem werden die Koalitionspartner für zukünftige Ausgleichsflächenbedarfe ein Ausgleichsflächenpotential erarbeiten.</p> <p>Das Vorhaben widerspricht dem Koalitionsvertrag i. V. m. der geltenden Gesetzeslage nicht, da die GRZ 0,9 erklärbar gemacht werden kann und darüber hinaus umfangreich Ausgleichsmaßnahmen – auch extern – durchgeführt werden.</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
<p><b>2.50.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Mensch: Umgebung des Plangebiets]</u></b>                      Seite 15, 4.2.1 Nutzungsstrukturen  <u>Kommentar [Bürger]</u>                      Warum werden die problematischen Aspekte des Umfeldes: Armer Stadtteil, Spielhallen/Wettbüros, Kriminalität, private Kulturvereine, etc. nicht erwähnt?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind städtebauliche Parameter entscheidend. Zudem wird mit den geplanten Nutzungen eine grundsätzlich positive Entwicklung des Stadtteils erwartet, die sich auch auf die genannten Aspekte auswirken kann.</p>
<p><b>2.51.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Mensch: Grün- und Naherholungsfunktion]</u></b>                      „Eine hier wichtige Grün- und Naherholungsfunktion in einem ansonsten hoch verdichteten Raum ist somit derzeit nicht vorhanden“.  <u>Kommentar [Bürger]</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit der vorgelegten Planung wird nach Auffassung der Plangeberin die Grün- und Aufenthaltsfunktion im Plangebiet verbessert. Im Rahmen des städtebaulichen Workshopverfahrens sind auch die geplanten Grün- und Freiflächen in die Bewertung der jeweiligen Entwürfe mit eingeflossen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Warum hat man während des Workshops die erforderliche Grün- und Naherholungsfunktion auf der Fläche nicht angedacht?</p> <p>Die Fläche auf Höhe Eigenheimweg wäre ideal für Urban Gardening/Stadtgarten im Rahmen der Entwicklung des Ortsteils.</p>	
<p><b>2.52.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Mensch: Nutzungsstrukturen]</u></b></p> <p>Seite 16 Nutzungsstrukturen</p> <p>„ergibt sich eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auf die umgebenden Wohngebiete.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Welche positive Wirkung?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>In Folge der Planung können insbesondere folgende positiven Wirkungen erwartet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung und Ausbau des Nahversorgungsstandortes mit sinnvollen Ergänzungen des Einzelhandels,</li> <li>- hochwertiger Städtebau und hochwertige Architektur führen zu einer gestalterischen Aufwertung der momentan weitgehend verfallenen Brache,</li> <li>- eine geplante Durchwegung kommt auch dem städtebaulichen Umfeld zugute, das neue Quartier wird für die Umgebung erlebbar gemacht,</li> <li>- aus der verdichteten, gemischten Nutzung resultieren eine Belebung und erhöhte soziale Kontrolle, wodurch das Sicherheitsempfinden gestärkt wird,</li> <li>- der geschlossene Baublock an der Winsener Straße sorgt für einen baulichen Lärmschutz für alle dahinterliegenden Wohnnutzungen.</li> </ul>
<p><b>2.53.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Mensch: Durchführung der Planung: Nutzungsstrukturen]</u></b></p> <p>„Nahversorgung erfährt eine qualitative und quantitative Verbesserung“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Ersatz sowie die Neuansiedlung ergänzender Nahversorgungsangebote (qualitative und quantitative Verbesserung) entspricht dem Harburger Nahversorgungskonzept, worin das Plangebiet als Nahversorgungsstandort gekennzeichnet ist. Das gestärkte Nahversorgungs-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Es wird ein REWE Markt durch einen anderen ersetzt. Das Phoenix-Center mit diversen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in fußläufiger Nähe.</p> <p>Bestehen bereits verbindliche Interessen-Erklärungen für eine Apotheke, einen Drogeriemarkt?</p>	<p>rum kommt den Bewohnern des Stadtteils sowie den zukünftigen Bewohnern zugute. Der gesicherte und gestärkte Nahversorgungsstandort spielt für die weitere Dynamik der Entwicklung des Stadtteils Wilstorf eine signifikante Rolle, weswegen das Quartier auch im RISE-Gebiet Wilstorf-Reeseberg enthalten ist.</p>
<p><b>2.54.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Neuverkehre]</u></b></p> <p>„Zunahme des Verkehrs (Neuverkehr zu erwarten, dieser fällt aber deutlich geringer, ... so dass keine nennenswerten Behinderungen zu erwarten sind.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Auf welcher empirischen Grundlage beruht diese unbewiesene Aussage, dass „keine nennenswerten Behinderungen zu erwarten sind“?</p> <p>Wie wird die Schule Kapellenweg vor dem zusätzlichen Verkehr geschützt?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Aussagen und Planungen zum Verkehr beruhen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsgutachten von Juli 2010</li> <li>- Ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme von März 2014</li> <li>- Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung von April 2018</li> <li>- 2. Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung von Dezember 2019</li> </ul> <p>des Büros SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH.</p> <p>Die Anmerkung „Zunahme des Verkehrs (Neuverkehr zu erwarten, dieser fällt aber deutlich geringer, ... so dass keine nennenswerten Behinderungen zu erwarten sind.“ in der Stellungnahme lautet gem. Verkehrsuntersuchung korrekt (S. 10): Sowohl auf der Winsener Straße unmittelbar an der geplanten Zufahrt und an der Ausfahrt als auch an den benachbarten Knotenpunkten sind keine nennenswerten bzw. noch hinnehmbare Behinderungen durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe Verkehrsuntersuchung). D. h., der Neuverkehr wird keine maßgeblich schlechtere Verkehrsabwicklung bewirken. Die berechnete Verkehrsqualität als Maß der Bewertung der Leistungsfähigkeit ändert sich nicht. Bei maximal ca. +220 Kfz-Fahrten/h und unter Berücksichtigung der Richtungsverteilung sind bspw. pro LSA-Umlauf (90 s) etwa 2 Kfz pro Fahrstreifen zusätzlich abzuwickeln.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Der nahezu gesamte Neuverkehr wird über die Winsener Straße abzuwickeln sein. Wenn überhaupt wird nur ein äußerst geringer Teil des Neuverkehrs durch den Kapellenweg und die Paul-Gerhardt-Straße fahren, der im Vergleich zum aktuellen Aufkommen in dem verkehrsberuhigten Bereich vsl. kaum spürbar sein wird bzw. innerhalb der üblichen täglichen Schwankungen liegt. Insofern sind in der aktuell angeordneten Tempo-30-Zone keine weiteren/zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Schulwegsicherung steht für die Querung der viel befahrenen Winsener Straße die Fußgänger-Lichtsignalanlage in Höhe Paul-Gerhardt-Straße/Rosentreppe zur Verfügung.</p>
<p><b>2.55.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>„Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. ... so dass keine wesentlichen Belastungen durch Parksuchverkehr der neuen Anwohner und Kunden zu erwarten sind.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Auf welcher empirischen Grundlage beruht diese unbewiesene Aussage?</p> <p>Wenn die Stellplätze in der Tiefgarage kostenpflichtig für Anwohner sind, werden diese selbstverständlich auf kostenfreie Parkplatzsuche in der Umgebung fahren.</p> <p>Wie werden die zu erwartenden Abgase aus der Tiefgarage gereinigt?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.4)</p>
<p><b>2.56.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse]</u></b></p> <p>Seite 17</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Einflüsse untersucht, die potenziell zu ungesunden Wohnverhältnissen führen könnten (Lärm, Luftschadstoffe, Verschattung). Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen und mit Hilfe von Fest-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades im Bestand ... „ ... „Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf diese Weise erreicht werden.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Es ist befremdlich, dass hier trotzdem 290/300 Wohnungen gebaut werden und die Menschen bewusst dem Gesundheitsrisiko ausgesetzt werden sollen.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen ändern nichts an den vor Ort herrschenden Zuständen, die durch das BV noch verschärft werden.</p>	<p>setzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Es besteht kein Gesundheitsrisiko.</p>
<p><b>2.57.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Durchwegung]</u></b></p> <p>Seite 17</p> <p>„Zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die örtlichen und überörtlichen Erholungsfunktionen wird die derzeit unterbrochene direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen Winsener Str. und Eigenheimweg .... gesichert.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]</u></p> <p>Welche empirischen Daten liegen dieser Behauptung zugrunde, welche negativen Auswirkungen?</p> <p>Was bedeutet das?</p> <p>Es bestand keine Wegeverbindung, die unterbrochen war.</p> <p>ca. 110 Meter weiter Richtung Süden befindet sich eine Querung zur Wilstorfer Straße, nämlich die Paul-Gerhard-Straße.</p> <p>Die Aussage ist schlicht irreführend.</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Mit „... die derzeit unterbrochene direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen Winsener Str. und Eigenheimweg“ ist gemeint, dass derzeit keine Wegeverbindung an dieser Stelle besteht. Aus städtebaulichen Gründen wird aber eine Vernetzung von Stadträumen begrüßt, weshalb eine neue Verbindung umgesetzt werden soll, um bspw. von Norden kommend (Walter-Koch-Weg, Rosentreppe) schnell und fußläufig Richtung Außenmühle zu kommen, ohne einen Umweg über die Paul-Gerhard-Straße machen zu müssen, die fußläufig einen erheblichen Umweg darstellen würde.</p>
<p><b>2.58.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Luftschadstoffe]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Seite 17 Schutzgut Klima und Luft</p> <p>„Der Immissionsgrenzwert von 40 Mikrogram/M3 wird für .... knapp eingehalten“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Nach meinen diversen Recherchen wird der Wert in der Winsener Straße seit Jahren überstiegen.</p> <p>XIX-2210 - Anfrage Grüne betr. Verlässliche Daten zur Scha... - Harburg (bv-hh.de) Drucksache (hamburg.de)</p> <p>Bitte senden Sie mir den link zur Verifizierung des von Ihnen beauftragten Gutachtens.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der angrenzenden Bebauung vor Luftschadstoffimmissionen sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen bzw. bereits geplanten Grenz- und Richtwerte auf nationaler und europäischer Ebene (39. BImSchV), EU-Richtlinien, TA Luft). Als maßgebliche Schadstoffkomponenten für den Straßenverkehr werden Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub der Größenklassen PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> betrachtet.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Harburg. Hier liegt nach den Messungen der umgebenden Stationen des Hamburger Luftmessnetzes bereits eine deutlich höhere Grundbelastung an Luftschadstoffen vor als beispielweise in den randnäheren Stadtteilen. Darüber hinaus verläuft eine sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraße im Plangebiet bzw. seinem unmittelbaren Umfeld.</p> <p>Zudem ist eine straßenparallele Bebauung in weitgehend geschlossener Blockrandbebauung geplant. Auch die Struktur östlich des Plangebiets ist von einer solchen geschlossenen Bebauung geprägt. Die Straßenräume sind dort recht eng, sodass sich große Höhen- zu Breitenverhältnisse ergeben. Unter solchen baulichen Bedingungen sind die Verdünnung und der Abtransport von Emissionen im Straßenraum deutlich herabgesetzt.</p> <p>Es könnten daher im Plangebiet unzulässig hohe Belastungen mit Luftschadstoffen oberhalb der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065 zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341) auftreten. Daher wurde ein Gutachten zur Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung unter Berücksichtigung einer ebenfalls prognostizierten Hintergrundbelastung angefertigt.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wilstorf 37 wurde bereits zu einem früheren Stand – vor der erneuten Durchführung aller Verfahrensschritte aufgrund der veränderten städtebaulichen Situation nach Ankauf des Tankstellengrundstücks - eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt. Darin wurden die zu erwartenden Luftschadstoff-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>belastungen durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub der Größenklassen PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> für den Prognosehorizont 2025/30 prognostiziert. Es zeigte sich, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV überall eingehalten werden.</p> <p>Bei der Ermittlung der Abgasemissionen wurde das Handbuch Emissionsfaktoren (HBEFA, Version 3.1) des Umweltbundesamtes herangezogen. Die Emissionsfaktoren hängen zum Teil erheblich vom Bezugsjahr ab, das für die Berechnung zugrunde gelegt wird, da sich die Zusammensetzung der Fahrzeugflotte nach Alter, Motorenkonzept und Abgasnorm ändert. Das Handbuch Emissionsfaktoren legt daher je nach Bezugsjahr eine entsprechende Prognoseverteilung der Fahrzeugflotte zugrunde. Zusätzlich werden absehbare bzw. bereits gesetzlich beschlossene Verbesserungen der Kraftstoffqualitäten berücksichtigt.</p> <p>Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde in der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung (2010) das Bezugsjahr 2015 zugrunde gelegt. Damit wurde sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem Umfang eintreten sollten, wie sie für die Jahre bis 2025/30 prognostiziert wurden. Die Wahl des Bezugsjahres 2015 kann als sehr konservativ bewertet werden.</p> <p>Mittlerweile liegt eine Neufassung des HBEFA vor (Version 4.1, 2019), in der u.a. für Diesel-PKW auf Basis aktueller Messwerte für Fahrzeuge der Normen EURO 5 und EURO 6 höhere Abgasemissionen enthalten sind. Somit ist eine Neuberechnung für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang wird das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt. Aufgrund des weiter fortgeschrittenen Bezugsjahres sind geringere Abgasemissionen als für das Bezugsjahr 2015 zu erwarten, wobei auch die Zunahmen aufgrund der Diesel-PKW kompensiert werden. Insgesamt ist mit vergleichbaren bzw. geringeren Emissionen zu rechnen.</p> <p>Darüber hinaus werden die Gesamtbelastungen durch die vorhandene großräumige Hintergrundbelastung bestimmt. Es ist davon auszugehen,</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>dass gegenüber den in 2010 getroffenen Ansätzen aktuell vergleichbare oder geringere Hintergrundbelastungen vorliegen.</p> <p>Zusammenfassend ist daher auch bei einer Neuberechnung mit einer Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen einer detaillierten Luftschadstoffimmissionsprognose.</p> <p>Aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Regelungen zu Immissionsbelastungen durch Luftschadstoffe verzichtet werden.</p> <p>Gutachten, die dem vorgelegten Bebauungsplan zugrunde liegen, wurden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren somit einsehbar. Die Gutachten werden darüber hinaus dauerhaft im Transparenzportal Hamburg zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>2.59.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Luftschadstoffe]</u></b></p> <p>Seite 18 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</p> <p>„Die Schadstoffbelastungen werden sich nicht wesentlich verändern ...“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Auf welcher empirischen Basis basiert Ihre subjektive Einschätzung? Nach meinen Recherchen wird der Wert bereits seit Jahren überschritten.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.58)</p>
<p><b>2.60.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Klimawandel, Oberflächenentwässerung]</u></b></p> <p><u>Klimawandel</u></p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Das Entwässerungskonzept war im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich einsehbar. Das Gutachten wird im</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Aufgrund der ... für den Bereich des Bebauungsplans kein Hitzestress und keine Überflutung erwarten“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Auf welcher empirischen wissenschaftlich belastbaren Basis basiert Ihre subjektive Aussage?</p> <p>Bitte bringen Sie den Plan bei, wohin die Entlastung des Wassers bei Starkregen und von den Retentionsdächern bzw. Rigolen erfolgt.</p> <p>Wie erfolgt die Versickerung bei 90% Versiegelung.</p> <p>Warum werden die öffentlichen Straßensiele mit dem Oberflächenwasser belastet?</p> <p>Wird das Oberflächenwasser vorher gereinigt?</p>	<p>Transparenzportal Hamburg der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Regensiel stellt keine Besonderheit oder ein Entgegenkommen gegenüber dem Privateigentümer dar. Das Einleiten ist erforderlich, weil der Boden auf dem Grundstück nur ein geringes Versickerungspotenzial hat. Um die festgesetzten Einleitmengen nicht zu übersteigen, werden gem. Entwässerungskonzept im Plangebiet Regenrückhaltesysteme geschaffen.</p> <p>Bisher wurde Straßenabwasser ungereinigt eingeleitet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein einzelner Privateigentümer die für eine Reinigungsanlage erforderlichen Flächen des Wassers von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitstellen soll.</p> <p>Es ist nicht üblich, eine Art von Reinigung des Regenwassers vorzunehmen, da Regenwasser von Dächern und Außenanlagen nicht als besonders belastet anzusehen ist.</p>
<p>2.61.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Luftschadstoffe]</u></b></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</u></p> <p>„Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung ... durch Luftschadstoffe sind nicht erforderlich.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Auf welcher empirischen wissenschaftlich belastbaren Basis/Gesetz/DIN-Norm basiert Ihre subjektive Aussage?</p> <p>Wie werden die Abgase der Tiefgarage gereinigt?</p> <p>Wie wird die Luftbelastung durch den zusätzlichen Verkehr der Anwohner Wilstorf 37 kompensiert?</p> <p>Wie wird die Luftbelastung durch den erwarteten verstärkten Parksuchverkehr kompensiert?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.58)</p> <p>(zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage siehe Punkt 2.4, zweiter Absatz)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.62.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Luftschadstoffe]</u></b></p> <p>„Mit der Freiflächengestaltung können bioklimatische Entlastungsfunktionen geschaffen und damit eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte bringen Sie verlässliche Zahlen und Fakten bei. Die Aussage „können“ ist Spekulation. Den baumbestandenen Hang im Übergang zur Bestandsbebauung zu nennen ist keine zusätzliche ausgleichende Maßnahme für die hochgradige Versiegelung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die zitierte Formulierung wird in der Stellungnahme aus dem Zusammenhang gerissen. Das vollständige Zitat aus der Planbegründung lautet: „Mit der Freiflächengestaltung können bioklimatische Entlastungsfunktionen geschaffen und damit eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden. Es werden großflächige Dachbegrünungen/Dachgärten mit Gräsern/Stauden und Sträuchern/Hecken/Bäumen angelegt. Diese Flächen können ähnliche Funktionen wie begrünte, erdboden-verbundene Flächen übernehmen. Zudem wird der baumbestandene Hang im Übergang zur Bestandsbebauung Eigenheimweg erhalten. Große Bäume wirken klimatisch ausgleichend, raumwirkend beschattend sowie Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-bindend und tragen somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.“ Gegenüber der Bestandssituation erfolgt somit eine deutliche Verbesserung der Situation.</p> <p>Es sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass das Verb „können“ in dem zitierten Satz im Sinne „in die Lage versetzen“ verwendet wird. Es handelt sich somit nicht um eine bloße Absichtsabklärung oder Vermutung, sondern um die Darstellung einer Tatsache.</p>
<p><b>2.63.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht: § 1a Abs. 5 BauGB]</u></b></p> <p><u>Klimawandel</u></p> <p>„Mit den aufgeführten Maßnahmen ... nach §1a Abs. 5 BauGB entsprechen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Der angeführte § ist eine vage Willenserklärung („... soll... Rechnung getragen werden.“). Wir erwarten bei einem Bauvorhaben dieser Größe eine Umsetzung der im Koalitionsvertrag Hamburg festgehaltenen Punkte zum Bauen unter Klimaaspekten.</p> <p>Wir bitten um Stellungnahme.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei sog. Muss-, Soll- und Kann-Vorschriften handelt es sich um Rechtsnormen, die unterschiedliche Grade an Befolgungsanspruch bezeichnen, die Normgeber mit ihren Normen verbinden. Eine Soll-Vorschrift ist eine mehr oder minder eindringliche Empfehlung eines Normgebers. Sie schreibt einer Behörde ein Tun oder Unterlassen zwar für den Regelfall, aber nicht zwingend vor, räumt also nur ein „begrenzttes Ermessen“ ein. Insgesamt beruht ein Bebauungsplanverfahren auf zahlreichen unterschiedlichen Muss-, Soll- und Kann-Vorschriften und ist letztlich Ausdruck eines Abwägungsprozesses.</p> <p>Darüber hinaus spiegeln die Inhalte eines Bebauungsplans auch konkrete politische Zielvorstellungen wider.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
2.64.	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Klimawandel, Schmutz- und Niederschlagswasser]</u></b></p> <p>„Bewirtschaftung der Niederschläge innerhalb des Plangebietes.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wie gedenken Sie mit der Sielthematik (siehe 3.4.5) umzugehen?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.5)</p>
2.65.	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Klimawandel]</u></b></p> <p>„In Bezug auf die Zielsetzungen zur Energieeinsparung ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte spezifizieren Sie im Einzelnen. Unsere Erwartung ist die Umsetzung des BV gem. der im Koalitionsvertrag hierzu spezifizierten Punkte.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In Bezug auf die Zielsetzungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei Neubauvorhaben greifen die entsprechenden Gesetze, Verordnungen und näheren Regelungen im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hamburgisches Klimaschutzgesetz</li> <li>- Gebäudeenergiegesetz</li> <li>- Hamburgische Klimaschutzverordnung</li> </ul> <p>Die Vorhabenträgerin ist nicht dazu verpflichtet, über die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Regelungen zur Energieeinsparung umzusetzen, auch wenn entsprechende politische Willensbekundungen im Koalitionsvertrag zu entnehmen sind und sukzessive die gesetzlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden. Beispielsweise war für dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren die Aufstellung eines Energiefachplans noch nicht erforderlich, sondern nur empfohlen, da der Aufstellungsbeschluss vor der Einführung des hamburgischen Klimaschutzgesetzes und den daraus zu entnehmenden, für Bebauungspläne erforderlichen Maßnahmen, erfolgte.</p>
2.66.	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Klima und Luft: Klimawandel]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Darüber hinaus gehende Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht erforderlich.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Auf welcher empirischen Basis beruht diese subjektive Behauptung?</p> <p>Unsere Erwartung ist die Umsetzung des BV gem. der im Koalitionsvertrag hierzu spezifizierten Punkte.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Klimaschutz wurden im Rahmen des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan schutzgutübergreifend erläutert.</p> <p>(zudem: siehe Punkt 2.65)</p>
<p><b>2.67.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Fläche: Bestand]</u></b></p> <p>Seite 19 4.2.3 Schutzgut Fläche</p> <p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</p> <p>„...hier ist derzeit eine Brachfläche mit offenem Boden und nur geringem Bewuchs ....“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Hier wurde im Frühjahr 2019 zur Brutzeit bereits in böswilliger Absicht Naturgut zerstört, um bei der jüngsten Bestandsaufnahme den dadurch verringerten Status festzustellen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.37)</p>
<p><b>2.68.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Fläche: Bestand]</u></b></p> <p>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</p> <p>„... qualitativ und quantitativ verdichteter Bebauung ... Verbesserung für das gesamte Quartier.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Der Rewe-Markt wird lediglich ersetzt. Nahversorgung besteht durch Penny-Markt und im fußläufigen Phoenix-Center. Es fehlt der Nachweis, was sich durch die hochversiegelte Bebauung für Anwohner, Umwelt qualitativ verbessert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Hamburg stellt in Bezug auf Schutzgut Fläche generell die gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu bevorzugende planerische Handlungsweise dar. Insofern erfolgen durch die Revitalisierung der Fläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Im Umweltbericht wird darüber hinaus hervorgehoben, dass nicht nur das Schutzgut an sich, sondern auch der das Plangebiet umgebende Stadtteil von der neuen Nutzung auf einer bereits zuvor baulich beanspruchten Fläche profitiert, indem eine hochwertige und in Bezug auf die Nutzungen vielfältige Bebauung erfolgt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.69.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Fläche: Entwicklung und Maßnahmen]</u></b></p> <p>Seite 19. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich                  „... vorgesehenen Maßnahmen zu Erhalt und Entwicklung von Grünflächen sowie unversiegelten Bereichen ...“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>90% Versiegelung eines Bodens sind in Zeiten des Klimawandels durch nichts zu kompensieren.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der Planung handelt es sich um die Reaktivierung/Konversion einer innerstädtischen Brachfläche. Die Entwicklung von qualitativ und quantitativ verdichteter Bebauung mit Nahversorgung und Freiraumfunktion verhindert auch den Flächenverbrauch am Stadtrand oder im Bereich wichtiger Grünachsen. Die Konversion einer innerstädtischen Brachfläche/Baufläche stellt eine wichtige flächenschonende Vermeidungsmaßnahme dar. Die in den Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen zu Erhalt und Entwicklung von Grünflächen sowie unversiegelten Bereichen dienen darüber hinaus der Verringerung von Umweltauswirkungen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vollständig in einer Tiefgarage trägt ebenfalls zur Reduzierung des Flächenverbrauchs dar. In diesem Fall können die oberhalb des Sockelgeschosses liegenden Flächen als Wohnraum (Gebäude) und Freiflächen/Gärten sinnvoll genutzt werden.</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>
<p><b>2.70.</b></p>	<p><b><u>[Immissionsschutz: Abgase der Tiefgarage]</u></b></p> <p>„Unterbringung des ruhenden Verkehrs ... in einer Tiefgarage“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte spezifizieren Sie die Abgas-Filteranlage für die Tiefgarage. Eine Abgas-Entlüftung in die Luft ist im Wohngebiet, noch dazu an der hoch belasteten Winsener Straße nicht akzeptabel.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.4, zweiter Absatz)</p>
<p><b>2.71.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Boden: Versiegelung]</u></b></p> <p>Seite 20</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und steht für entsprechende Nutzungen (Stadtgarten/Urban Farming) nicht zur Verfügung.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Versiegelungsanteil im Bestand sehr gering und der natürliche Bodenaufbau noch weitgehend erhalten. Die Beräumung der Flächen hat jedoch auch hier zu einer Veränderung der oberen Bodenschichten geführt.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Die unversiegelte Fläche (ca. 5000 m<sup>2</sup> ehemalige Kleingärten sowie bereits abgerissenen Häuser mit Hinterhöfen/Gärten) ist im Sinne des Naturschutzes, des lokalen Klimaschutzes und der sozialen Wertschätzung des Ortsteils (mögliches RISE-Projekt) in Form eines durch die Anwohner Wilstorf zu pflegenden Stadtgartens/Urban Farming zu erhalten.</p>	<p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p>
<p><b>2.72.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Baumbestand]</u></b></p> <p>Seite 21 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</p> <p>„Darüber hinaus verbleiben im Bereich der Böschung und des Kinderspielplatzes unversiegelte Flächen ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Es ist schriftlich unmissverständlich anzuordnen, die Traufbereiche der bestehenden Bäume im Bereich der Böschung nicht durch Baumaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zu berühren.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Böschung mit den bestehenden Gehölzen bleibt erhalten. Es werden Flächen mit Verpflichtung zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Planzeichnung: Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe in die Wurzelbereiche der erhaltenswerten Bäume durch Baumaßnahmen unzulässig sind. Ein Abweichen hiervon wäre nur dann möglich, wenn für den Baumerhalt zusätzliche Maßnahmen getroffen werden (z. B. Schaffung von Wurzelbrücken).</p> <p>Während der Bauphase werden die üblichen Maßnahmen zum Baumschutz ergriffen (Anfahrtschutz etc.). Diese sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><b>2.73.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Boden: externer Ausgleich]</u></b></p> <p>„... ist ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Gem. § 9 Absatz 1a BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatschG zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebau-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Ein externer Ausgleich ist ein Ablasshandel, der weder der Natur noch der Anwohnerschaft vor Ort in Wilstorf Vorteile bringen. Unsere Forderung: Ein Stadtgarten/Urban Farming auf der Brachfläche.</p>	<p>ungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.</p> <p>Es ist ökologisch sinnvoll Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden gebündelt, in einem räumlichen Zusammenhang und in größerem Umfang durchzuführen, statt diese kleinteilig und in Konkurrenz zur baulichen Nutzung zu verlieren. Zudem geht es bei dem Schutzgut Boden nicht um bspw. Erholungsflächen für Anwohner, sondern um den Schutz des Bodens in seiner Funktion an sich (Wasserhaushalt, Bodenlebewesen etc.). Dies wird im vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in erster Linie über die Minderungsmaßnahme der Dachbegrünungen (auf dem Sockelgeschoss sowie auf den Dachflächen der obersten Geschosse) geleistet und darüberhinausgehend über externe Flächen.</p> <p>(siehe auch Punkt 2.2, vorletzter Absatz)</p>
<p>2.74.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Boden: externer Ausgleich]</u></b>                  „Der Eingriff ist das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                  Weder Natur noch Anwohner vor Ort haben Vorteile des Ausgleichs. Ziel führend ist allein der Erhalt der Brachfläche in Form eines Stadtgartens/Urban Farming.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                  (siehe Punkt 2.73)  <u>zusätzlich:</u>                  Auch eine Nutzung der Flächen als Stadtgarten/Urban Farming ist als ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten.</p>
<p>2.75.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser]</u></b>                  Seite 21 4.2.5 Schutzgut Wasser                  .. und das Niederschlagswasser wird abgeleitet.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                  Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Regensiel stellt keine Besonderheit oder ein Entgegenkommen gegenüber dem Privateigentümer dar. Es ist nicht üblich, eine Art von Reinigung des Regenwassers vorzunehmen, da Regenwasser von Dächern und Außenanlagen nicht als besonders belastet anzusehen ist. Das Einleiten ist erforderlich, weil der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>In die öffentlichen Siele ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Boden auf dem Grundstück nur ein geringes Versickerungspotenzial hat. Aufgrund der vorgegebenen maximalen Einleitmengen werden auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes Regenrückhaltesysteme hergestellt.</p>
<p><b>2.76.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser]</u></b>                      Seite 22                      „Durch die Neuplanung ist ein Entwässerungskonzept für die gesamte Fläche erforderlich. ...                      Flächenabfluss des Baugebietes mit Einleitung in die Entwässerungseinrichtungen (Siele) ...  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Gem. 3.4.5 werden keine weiteren öffentlichen Siele im Planungsgebiet gebaut so dass Grundstücke im Plangebiet ggf. keine direkte Belegenheit an einem öffentlichen Siel besitzen werden.                      Auf welche Siele beziehen Sie sich, in die das zusätzliche Abflusswasser geleitet werden soll? Öffentliche Siele sind nicht akzeptabel.                      Definieren Sie in diesem Zusammenhang „natürlichen Flächenabfluß“?                      Wohin soll dieser erfolgen?                      Zu wessen Lasten planen Sie den „natürlichen Flächenabfluß“?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b>                      (siehe Punkt 2.5)</p>
<p><b>2.77.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Wasser: Oberflächenwasser]</u></b>                      Seite 22 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung u Ausgleich                      „ ... ggf. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Retention und Versickerung bzw. Retranspiration von Regenwasser stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar und kommt neben dem Schutzgut Wasser auch der Bepflanzung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zu Gute, da ausreichend Wasser und Nährstoffe auch in Trockenperioden zur Verfügung stehen. Hier können teilweise Funktionen des ge-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Welche Verbesserung? Dies ist eine beschönigende Spekulation einer 90% Versiegelung.</p> <p>Das Gelände hat Potential für die Anlage eines Grünbereiches: Stadtgarten/Urban Farming.</p>	<p>wachsenen Bodens für den Wasserhaushalt wie Verdunstung, Regenwasserrückhaltung und -filtration übernommen werden. Auf diese Weise wird keine Verschlechterung, ggf. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht. Die gängigen Regelwerke bei der Versickerung belasteten Oberflächenwassers sind zu berücksichtigen. Die Sanierung der Altlast mit Wirkungen auf das Grundwasser stellt eine weitere positive Wirkung der Planung dar.</p> <p>Hinsichtlich einer Nutzung des Plangebiets als Stadtgarten wird auf Folgendes hingewiesen: Im Plangebiet haben gewerbliche Nutzungen sowie Bodenveränderungen (Auffüllungen) stattgefunden. Für das gesamte Plangebiet sind Schadstoffbelastungen des Bodens deshalb nicht auszuschließen, die insbesondere in den Arealen einer zukünftigen sensiblen Folgenutzung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch von Relevanz sein könnten. Auf dem Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) wurden erhebliche sanierungsrelevante Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Grund- und Stauwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten nachgewiesen. Bodensanierungsmaßnahmen sind unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung/-reinigung durchzuführen.</p> <p>Das Grundstück Winsener Straße 38 (Flurstück 3643) wird von einer Tankstelle genutzt. In der Vergangenheit haben Bodensanierungsmaßnahmen auf der Fläche stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich noch im Untergrund befinden.</p>
<p><b>2.78.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Wasser: Oberflächenwasser]</u></b></p> <p>„Die gängigen Regelwerke bei der Versickerung belasteten Oberflächenwassers sind zu berücksichtigen.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte spezifizieren Sie die Regelwerke.</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Anfallende Oberflächenwasser öffentlicher Verkehrsflächen (Fahrbahn einschließlich Seitenräume) müssen unter bestimmten Voraussetzungen vor der Einleitung in das Regenwassersiel oder bei einer möglichen Versickerung vorgereinigt werden. Diese Voraussetzungen sind im weiteren Planungsablauf zu prüfen. Die Winsener Straße ist verkehrlich hoch be-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wird das Oberflächenwasser gereinigt?</p>	<p>lastet, so dass zunächst von einer Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Erweiterungsflächen auszugehen ist. Für die Vorreinigung ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 zu berücksichtigen. Eine Versickerung erscheint in den öffentlichen Seitenräumen aufgrund der räumlichen Einschränkungen (Baumpflanzungen, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) unabhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens unwahrscheinlich. Zurzeit gilt hierfür noch das Merkblatt DWA-M 153.</p>
<p>2.79.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Baum- und Gehölzbestand]</u></b></p> <p>Seite 24 Baum- und Gehölzbestand</p> <p>„ ... eine Überprüfung des Bestandes erfolgte in 2019.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. Aussage einer Anwohnerin, die auch bei der Anhörung im Rathaus am 01.04.2019 protokolliert wurde, wurden Gehölze, in denen bereits Vögel brüteten abgeholzt.</p> <p>Wer ist dafür verantwortlich?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.37)</p>
<p>2.80.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Baumerhalt]</u></b></p> <p>„Für einige im Plangebiet vorhandene Bäume gilt die Baumschutzverordnung“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Beim Vor-Ort-Termin im Bauamt am 6.4.2021 wurde uns versichert, dass der Baumbestand, wie eingezeichnet in der Planzeichnung wie ausgelegt vor Ort gem.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Baumerhalt gem. der Planzeichnung getroffen. Unabhängig gilt die Hamburger Baumschutzverordnung, die jedoch Bäume unter einem Brusthöhendurchmesser von 25 cm nicht erfasst, sodass in der Begründung die in der Stellungnahme verwendete Formulierung gewählt wurde.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><a href="https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d7a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf">https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d7a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf</a></p> <p>bestehen bleibt.</p> <p>Es ist unsere Erwartung, dass dies so bleibt und die Bäume dauerhaft und gesund erhalten bleiben.</p>	
<p><b>2.81.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Besonders geschützte Tierarten nach BNatSchG]</u></b></p> <p><u>Besonders geschützte Tierarten nach BNatSchG</u></p> <p>„Aufgrund der Potentialabschätzung durch Datenrecherche und Begehungen ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wessen Potentialabschätzung und wessen Begehung?</p> <p>Gibt es ein Protokoll?</p> <p>Wo kann man es einsehen?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme“ durch das Büro BBS Greuner-Pönicke erstellt. Diese war im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB online und im Bezirksamt Harburg öffentlich für jedermann einsehbar (ebenso wie die Bebauungsplanentwürfe einschließlich Begründung und Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan und alle umweltrelevanten Fachgutachten und Stellungnahmen („Umweltordner/-akte“)). Die Potentialabschätzung wird im Transparenzportal Hamburg dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>2.82.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen: Streng geschützte Tierarten nach BNatSchG]</u></b></p> <p>Seite 25 Streng geschützte Tierarten nach BNatSchG</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wer hat das artenschutzrechtliche Gutachten verfasst?</p> <p>Wo kann man es einsehen?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.81)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
2.83.	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Baumerhalt]</u></b></p> <p><u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>                      „vereinzelte Großbäume werden beseitigt“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Beim Vor-Ort-Termin im Bauamt am 6.4.2021 wurde uns versichert, dass der Baumbestand, wie eingezeichnet in der Planzeichnung wie ausgelegt vor Ort gem.</p> <p><a href="https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d74a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf">https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d74a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf</a></p> <p>bestehen bleibt. Eine Beseitigung von Großbäumen ist nicht akzeptabel.</p> <p>Wir bitten um Klärung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Planungsvorhaben verursacht einen Eingriff in gemäß Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Eingriffe wurde die Baumhistorie seit 2010 aufgearbeitet und auf einen 2019 aktuellen Stand gebracht. Demnach sind durch das Bauvorhaben bereits 6 Bäume nach Fällantrag gefällt worden. Für weitere 7 Bäume sind Fällanträge zu stellen, da sie entweder im Zuge der Abbrucharbeiten bereits gefällt werden mussten oder nachfolgend aufgrund der Planungen nicht erhalten werden können.</p> <p>Die baumbestandene Böschung wird erhalten und im B-Plan festgesetzt, hier erfolgen keine Beeinträchtigungen. Aufgrund von festgesetzten Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist hier eine Aufwertung zu erwarten. Im Zuge der Baudurchführung müssen entsprechend der DIN 18920 geeignete Maßnahmen zum Baumschutz erfolgen.</p>
2.84.	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Baumerhalt]</u></b></p> <p>Baum- und Gehölzbestand ...</p> <p>„Demnach sind durch das Bauvorhaben bereits 6 Bäume nach Fällantrag gefällt worden. Für weitere 7 Bäume sind Fällanträge zu stellen ... „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Wer hat die Fällanträge für bereits gefällte Bäume gestellt und genehmigt?</p> <p>Beim Vor-Ort-Termin im Bauamt am 6.4.2021 wurde uns versichert, dass der Baumbestand, wie eingezeichnet in der Planzeichnung wie ausgelegt vor Ort gem.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.83)</p> <p><u>zusätzlich:</u>                      Fällanträge werden vom jeweiligen Eigentümer gestellt und von der zuständigen Behörde im Bezirksamt Harburg bearbeitet. Für die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Baumreihe wird in der Planzeichnung ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot festgesetzt. Es sind zudem 10 großkronige sowie 43 kleinkronige neue Bäume geplant und gemäß Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><a href="https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d7a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf">https://www.hamburg.de/content-blob/14971522/e053d3399a1e6f51bcecded547d7a4a9/data/wilstorf-37-vepl-oea-pdf-1).pdf</a></p> <p>bestehen bleibt.</p> <p>Wir bitten um Klärung.</p>	
<p><b>2.85.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Streng geschützte Tierarten nach BNatSchG]</u></b></p> <p><b>Seite 26 Streng geschützte Arten nach BnatSchG</b></p> <p>„ ... da nicht davon auszugehen ist, dass die Nahrungsflächen eine essentielle Bedeutung haben. Eine Betroffenheit von Flugstraßen ist nicht gegeben.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Belegen Sie Ihre Spekulation, die im Gegensatz zur Ihrer Aussage im gleichen Absatz kurz vorher steht „ist eine über die Bedeutung der umliegenden Flächen hinausgehende Bedeutung der Flächen als Nahrungsraum anzunehmen“.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Grundsätzlich ist zwischen Nahrungsräumen (Flächen nur zur Nahrungsaufnahme) und Flugstraßen (zumeist dichte Gehölzriegel, die als Flugwege zwischen unterschiedlichen Lebensräumen genutzt werden und i.d.R. wertvolle Fledermauslebensräume miteinander verbinden) zu unterscheiden. Durch die Lage des Gebietes am Rande eines Verdichtungsraumes (Winsener Straße) sind zwar Fledermäuse (aus Richtung Eigenheimweg) nicht auszuschließen, jedoch bietet sich Richtung Winsener Straße keine weitere Vernetzung in hochwertige Grünflächen. Wie im Umweltbericht ausgeführt ist davon auszugehen, dass die Flächen eine Bedeutung als Nahrungsflächen haben, diese ist jedoch nicht essentiell, d.h. die potenziell vorkommenden Individuen sind nicht zwingend auf diese Fläche angewiesen, da ihre Bedeutung zwar vorhanden, aber gering ist.</p>
<p><b>2.86.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Biotope]</u></b></p> <p>„Insgesamt wird durch die Erhöhung der Baudichte jedoch ein Eingriff nach § 14 BnatSchG verursacht, der weder durch Vermeidungsmaßnahmen noch durch interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Das ist richtig. Da Wilstorf an exakt dieser Stelle durch die extreme Baudichte nachhaltiger Schaden zugefügt wird, ist die einzige Konsequenz,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Als Grundlage der Biotoptypenkartierung und damit auch der Eingriffsbewertung wird die erste Bestanderhebung 2010 definiert. Danach kommen als Biotoptypen im Plangebiet vor: Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche (Beschreibung siehe nächster Absatz), Gartenfläche und -brache, Abbruchflächen, Gebäude und Verkehrsflächen.</p> <p>Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Überplanung bzw. der Verlust von Teillebensräumen ermöglicht.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>auf die extreme Baudichte zu verzichten und die Brache zu erhalten. Es gibt keinen externen Ausgleich, der Wilstorf entlastet und den Nahrungsraum ersetzt.</p>	<p>Trotz mehrerer Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich wird durch die Erhöhung der Baudichte jedoch insgesamt ein Eingriff nach § 14 BNatSchG verursacht, der weder durch Vermeidungsmaßnahmen noch durch interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.</p> <p>§ 18 (1) BNatSchG: <i>Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.</i></p> <p>Daher wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 2852 der Gemarkung Neuland, Bezirk Harburg zugeordnet. Die Entwicklung der externen Hochstauden- und Gehölzfläche gewährleistet den Ausgleich der Beeinträchtigungen. Auf diese Weise ist der Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 13-15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Staatsrätemodell der Freien und Hansestadt Hamburg ausgeglichen.</p>
<p>2.87.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Besonders geschützte Arten nach BNatSchG]</u></b></p> <p>Seite 27</p> <p>„vorgesehenen externen Ausgleichsfläche ... bieten ausreichend Ersatz für die verlorengehenden Flächen“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wessen Aussage ist das? Auf welcher Grundlage?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Lebensräume besonders geschützter Arten sind gemäß §§ 44/45 BNatSchG über den allgemeinen Biotopausgleich auszugleichen. Auf diese Weise ist der Eingriff gem. § 13-15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Staatsrätemodell der Freien und Hansestadt Hamburg ausgeglichen.</p>
<p>2.88.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz: Externe Ausgleichsfläche]</u></b></p> <p>Seite 29 Externe Ausgleichsfläche</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.73)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Kommentar [Bürger]:</u> In welcher Hinsicht ist eine externe Ausgleichsfläche für Klima und Natur in Wilstorf positiv?</p>	
<p>2.89.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Schutzgut Landschaft und Stadtbild: Entwicklung bei Durchführung der Planung, Gebäudehöhe]</u></b></p> <p><b>Seite 30 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b></p> <p>„orientiert sich jedoch am umgebenden Bestand (Winsener Str. V-VI-geschossig) ...</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u> Wo ist auf Höhe des BV Wilstorf 37 in der Winsener Straße VI-geschossige Bebauung?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Eine sechsgeschossige Bebauung findet sich zum Beispiel auf dem Grundstück Winsener Straße 66-78.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dargestellt, dass fünf- bis sechsgeschossig entlang der Winsener Straße geplant ist und im rückwärtigen Bereich dreigeschossig. Dies orientiert sich durchaus an der Höhenentwicklung der Umgebung, auch wenn einzelne Geschosse über der Umgebung liegen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass manche bestehende Gebäude mit einer niedrigeren Geschosshöhe aufgrund ihrer Satteldächer eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweisen wie die neu geplanten sechsgeschossigen Gebäude mit Flachdach.</p>
<p>2.90.</p>	<p><b><u>[Umweltbericht Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete]</u></b></p> <p>Seite 31 4.3. Kumulierung</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u> Worauf bezieht sich Ihre Verneinung kumulierender Auswirkungen? Sieht man das Wohnungsbauprogramm Harburg 2021</p> <p><a href="https://www.hamburg.de/content-blob/14985660/236ae3aea6cc3730cc51d26f46273153/data/2021-wohnungsbauprogramm-tabelle.pdf">https://www.hamburg.de/content-blob/14985660/236ae3aea6cc3730cc51d26f46273153/data/2021-wohnungsbauprogramm-tabelle.pdf</a></p> <p>an, ergibt sich für den Stadtteil Harburg und seine Infrastruktur sehr wohl eine kumulierende und belastende Auswirkung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kapitel 4.3 ist Teil des Umweltberichts, bezieht sich also auf die Darstellung und Prüfung der Umweltbelange. Diesbezüglich ist keine Kumulierung mit anderen Vorhaben in der näheren Umgebung gegeben.</p> <p>Für das Vorliegen kumulierender Auswirkungen ist analog zu den Regelungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes, dem dieser Prüfgegenstand entlehnt worden ist, anzunehmen, dass Vorhaben gleichzeitig verwirklicht werden, in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und dem gleichen Zweck dienen. Die entsprechenden Voraussetzungen werden vorliegend in keinem anderen Vorhaben im Umfeld des Plangebiets erfüllt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.91.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle]</u></b></p> <p>4.4.2</p> <p>„Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Bitte legen Sie das Entsorgungs- und Verwertungskonzept dar. Sind die nachfolgenden Unternehmen entsprechend zertifizierte Fachbetriebe?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Baustelleneinrichtung und Bauausführung sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, sondern werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren behandelt und geregelt. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind dabei zu beachten.</p>
<p><b>2.92.</b></p>	<p><b><u>[Umweltbericht Eingesetzte Techniken und Stoffe]</u></b></p> <p>Seite 32</p> <p>4.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir erwarten, dass „nicht absehbare Umweltauswirkungen“ ausgeschlossen sind. Des weiteren verweisen wir auf die Erfüllung der Punkte zum Bauen im Koalitionsvertrag Hamburg zum Umwelt und Klimaschutz</p> <p>Nachweis:</p> <p><u>Umwelt &amp; Klimaschutz: Koalitionsvertrag 2020 von SPD und Grünen - hamburg.de</u></p> <p><a href="https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/umwelt-und-klimaschutz/">https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/umwelt-und-klimaschutz/</a></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Alle absehbaren Umweltauswirkungen des Vorhabens (z.B. Verkehrserzeugung, Emissionen) wurden (teilweise) untersucht und betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Angesichts der geplanten Nutzungen ist es nicht wahrscheinlich, dass weitere Umweltauswirkungen entstehen. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Diese auf der Ebene der Bauleitplanung nicht absehbaren Umweltauswirkungen wären dann auf der Zulassungsebene zu prüfen. Gesetzliche Regelungen geben dabei den Rahmen vor und sind zu beachten.</p>
<p><b>2.93.</b></p>	<p><b><u>[Bebauung: Stadtbild]</u></b></p> <p>Seite 34</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass städtebauliche und hochbauliche Bebauungskonzepte unterschiedlich bewertet werden. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Konzept</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„passt sich gestalterisch in das vorhandene Stadtbild ein.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Das ist eine subjektive Aussage, die wir nicht teilen.                      Weder auf Höhe Eigenheimweg passt die Architektur und Größe der Gebäude zum gartenbezogenen Baustil noch auf Höhe Wilstorfer Straße die enge Bauweise und Höhe der Gebäude zum vorhandenen Stadtbild.                      Wo also?</p>	<p>ist Ergebnis eines Workshopverfahrens und wurde von einer von Fachleuten dominierten Jury als der qualitativste Beitrag ausgewählt, gerade weil u.a. städtebaulich die Elemente der bestehenden Bebauungen im Umfeld aufgenommen wurden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es keine allgemeine gesetzliche Verpflichtung dahingehend gibt, Neubauprojekte städtebaulich wie auch architektonisch auf den umliegenden Bestand anzupassen. Auch der Denkmalschutz hat dem Baukonzept vor dem Hintergrund des denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzes zugestimmt.</p>
<p><b>2.94.</b></p>	<p><b><u>[Energie: Versorgung]</u></b>                      Seite 35                      „geplanten hochwertigen Wohnung? “  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Sind die Heizungen und Energieversorgungen frei von fossiler Energie geplant?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b>                      Geplant ist ein Gasanschluss sowie eine Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk mit zertifizierten Primärenergiefaktor.</p>
<p><b>2.95.</b></p>	<p><b><u>[Nutzung: Nahversorgung]</u></b>                      „... die geplanten Einzelhandelsnutzungen (voraussichtlich Vollsortimenter, Drogerie, Apotheke u.a.)“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Welche gewerblichen Unternehmenssparten haben sich bereits verbindlich schriftlich für eine Ansiedlung angemeldet oder angefragt? Oder ist dies Wunschdenken?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b>                      Der Ersatz sowie die Neuansiedlung ergänzender Nahversorgungsangebote (qualitative und quantitative Verbesserung) entspricht dem Harburger Nahversorgungskonzept, worin das Plangebiet als Nahversorgungsstandort gekennzeichnet ist. Eine verbindliche „Anmeldung“ von zukünftigen Nutzern kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden, jedoch ist die Vorhabenträgerin gem. § 12 BauGB vertraglich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Ob und welche konkreten Mieter sich ansiedeln werden, ist jedoch auch markt- und konjunkturabhängig.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.96.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: öffentlich zugängliche Flächen]</u></b></p> <p>„... zwei grosszügige Freitreppen zwischen dem Geländeneiveau der Winsener Str. und dem deutlich höher gelegenen Eigenheimweg...“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wer ist für den Schnee-/Räum-/Müll-Dienst dieser Bereiche zuständig?</p> <p>Wie sind die Freitreppen gesichert, wenn Kinder sie begehen?</p> <p>Wie sind Bäume im Hang geschützt?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Freitreppen befinden sich auf auf Privatgrund. Die Wegesicherungspflicht obliegt somit dem Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft. Die Entsorgung der Müll-/Abfallbehälter erfolgt durch die Stadtreinigung.</p> <p>Die Freitreppen werden mit beidseitigen Handläufen versehen. Die Bäume im Hang werden – soweit durch den Baubetrieb gefährdet – mit Schutzzäunen im Bereich des Wurzelbereichs, bzw. mit Brettmantel um den Stamm geschützt.</p>
<p><b>2.97.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Innenhöfe]</u></b></p> <p>Seite 36</p> <p>„... Baukörper bilden zwei ruhige Innenhöfe, .. „</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wie groß sind die Innenhöfe für die 300 geplanten Wohnungen in m²?</p> <p>Werden sie, da von Wohnblöcken umbaut, von der Sonne erreicht?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die beiden weitgehend umbauten Innenhöfe sind 1.050 m² und 770 m² groß. Alle unterbauten Freiflächen umfassen 5.900 m². Aufgrund der Ausrichtung der Innenhöhe in südwestlicher Himmelsrichtung ist von einer Besonnung auszugehen.</p>
<p><b>2.98.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Innenhöfe]</u></b></p> <p>„privaten Flächen auf den Dachflächen...“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>„Heisst das, es sind Dachgärten zum Aufenthalt auf den Wohnblöcken geplant?“</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Gemeint sind die Flächen auf den Dachflächen des Sockelgeschosses bzw. im Blockinnenbereich oberhalb der Tiefgarage im westlichen Teilbereich. Nicht gemeint sind die Flächen auf den mehrgeschossigen Wohngebäuden. Auf den Dächern der geplanten Wohnhäuser werden keine Dachterrassen, sondern schlichte, nicht betretbare Gründächer hergestellt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.99.</b></p>	<p><b><u>[Gehrecht: Nutzung durch Öffentlichkeit, Zuständigkeit, Baumschutz, Verkehr]</u></b></p> <p>„Fußläufig wird das Quartier gleichermaßen von der Winsener Str. wie vom Eigenheimweg erschlossen...“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Der geplante Weg der Erschließung über den Eigenheimweg hinter der Hausreihe Eigenheimweg 21 hat wegen seiner eingeschränkten Nutzung die Qualität ein neuer Angstraum zu werden.</p> <p>Was ist dort gegen drohende Vermüllung geplant?</p> <p>Wer ist dort für Schnee-/Laubräumung/Pflege zuständig?</p> <p>Wie ist dort die Regenwasserentsorgung geplant, ohne die durch das Gefälle darunter liegenden Grundstücke zu überschwemmen?</p> <p>Wie werden die dort stehenden Bäume dauerhaft geschützt, auch während der Bauarbeiten?</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass der Weg ausschließlich als Feuerwehrzufahrt genutzt wird?</p> <p>Wie wird dafür gesorgt, dass dort kein Pkw-Verkehr Einzug hält?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Aufgrund der zukünftigen Belebung durch Be- und Anwohner ist die Entstehung eines Angstraums nicht zu befürchten.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass durch die zukünftigen Bewohner bezüglich befürchteter Müllablagerungen eine soziale Kontrolle gegeben sein wird, die höher sein wird, also wenn dort öffentliche Grünflächen geplant würden.</p> <p>Das Regenwasser auf dem Gehweg wird seitlich in südlicher Richtung – also vom Eigenheimgrundstück weg - abgeleitet. Ein Eintrag von Oberflächenwasser eines Fremdgrundstücks ist damit ausgeschlossen und wäre auch nicht zulässig. Die Versickerung erfolgt in die Retentionschicht und von dort ein gedrosselter Ablauf in das öffentliche Siegel.</p> <p>Die mit einem Gehrecht belegten Flächen sind öffentlich und für Jedermann zugänglich zu halten. Der Eigentümer ist verpflichtet, den Weg anzulegen, mit einer Beleuchtung zu versehen, zu erhalten und zu unterhalten (Schnee-/Laubräumung/Pflege).</p> <p>Unbefugtes Befahren wird durch verschleißbare Poller ausgeschlossen. (zum Schutz der Bäume siehe Punkt 1.2, 1. Absatz)</p>
<p><b>2.100.</b></p>	<p><b><u>[Art der baulichen Nutzung: Wohnen]</u></b></p> <p>Seite 39</p> <p>„Im Zusammenspiel mit ... wird die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und der dortigen Infrastruktur insgesamt gestützt.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Das ist eine Spekulation, der wir entgegensetzen, dass dieses Bauvorhaben einen armen Stadtteil mit einem Volumen von 300 Wohnungen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Stadtteil Wilstorf weist bereits knapp 18.000 Einwohner auf. Von einer Überforderung durch 300 zusätzliche Wohneinheiten kann nicht ausgegangen werden. In dem Quartier wird eine Baulücke geschlossen und eine Brache reaktiviert. Dies kann als eine Maßnahme der Stadtreparatur gewertet werden. Der Nahversorgungsstandort wird gesichert und ausgeweitet, wovon insbesondere auch das neu entstehende Quartier selbst profitiert. Durch die neugeplante Kita wird auch ein gewichtiger sozialinfrastruktureller Aspekt abgedeckt. Der subjektiv hinsichtlich seiner Nutzungen als problematisch wahrgenommene Bereich an der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>überfordert, die an einer viel befahrenen, lauten, hoch Schadstoffbelasteten Straße geplant sind, in der sich in kurzer Distanz zum Zentrum Harburgs 10 Spielhallen, diverse Kulturvereine, Friseure und sonstige Geschäfte, die das Downtrading eines Stadtteils dokumentieren, befinden.</p>	<p>Winsener Straße steht zudem in keinerlei Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben und ist nicht einmal als unmittelbares Umfeld einzustufen. Es könnte darüber hinaus argumentiert werden, dass durch die geplanten hochwertigen Nutzungen sowie die hochwertige Architektur – zusammen mit anderen Maßnahmen im Rahmen des RISE-Programms -- die Stadtteilentwicklung eine positive Dynamik erhält.</p>
<p><b>2.101.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Bauvolumen]</u></b></p> <p>Seite 43</p> <p>„ein insgesamt der Umgebungsbebauung angemessenes Bauvolumen absichert und zum anderen angesichts der Größe des Bauvorhabens auch eine zu gleichförmige und massive Ausgestaltung der Gebäude verhindert.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Dieser rein subjektiven Aussage widersprechen wir. Das BV ist in seiner Massivität, Größe und Gestaltung ein Fremdkörper im Stadtteil.</p> <p>Wo ist auf gleicher Flucht mit dem BV eine 6-stöckige Bebauung in der Winsener Straße?</p> <p>Wo ist ein gleichermaßen massiver Baublock in der Winsener Straße?</p> <p>Wo ist das verbindende Element zu anderen Gebäuden in der direkten Umgebung?</p> <p>Welche Vorteile haben die Bestandsbewohner durch das geplante Bauvorhaben?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkte 2., 7.52 und 2.89, 1. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Die Bebauung springt im Plangebiet von der bisherigen Flucht zurück, damit der öffentliche Raum vor dem Quartier aufgeweitet und vor allem für den Fußgängerverkehr attraktiver gestaltet wird. Es ist daher nicht möglich, dass sich die geplante Bebauung mit dem Gebäudebestand in einer fortführenden Flucht befindet. Vor diesem Hintergrund ist jedoch zu beachten, dass auch die sechsgeschossige Bebauung an der Winsener Straße 66-78 von den Nachbarbebauungen zurückspringt.</p> <p>Darüber hinaus geht die Höhenentwicklung im Plangebiet nicht signifikant über den Bestand hinaus, der partiell durch Satteldächer eine höhere Höhenentwicklung prägt, als es die Geschossigkeit vorgibt.</p> <p>Schlussendlich ist das Sockelgeschoss zu berücksichtigen, das von den Anwohnern am Eigenheimweg nicht wahrnehmbar ist. Die neugeplanten Gebäude am Eigenheimweg mit ihrer maximalen Dreigeschossigkeit und partiellen Abstufung wirken des Weiteren gegenüber den bestehenden eingeschossigen Gebäuden am Eigenheimweg von der Höhenentwicklung nicht erdrückend, da die Bestandsgebäude mit einem Satteldach hergestellt sind und somit optische Zweigeschossigkeiten + „Spitzboden“ bestehen.</p>
<p><b>2.102.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Überbaubare Grundstücksflächen]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„lediglich Rücksprünge ... hinter der Baugrenze zurückbleiben, sind grundsätzlich zulässig.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Warum?</p> <p>Wir widersprechen diesem Ansinnen.</p> <p>Die Forderung von diversen Ausnahmen bei diesem Bauvorhaben ist nicht tragbar.</p> <p>Bitte erklären Sie, warum eine Planung innerhalb vorgegebener und bekannter Parameter nicht aufgezeigt wird.</p>	<p>Gem. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gilt Folgendes:</p> <p>„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.“ Ein Zurückbleiben der Bebauung (also bspw. auch Rücksprünge von Gebäudeteilen) hinter der festgesetzten Baugrenze ist somit ohne weiteres möglich.</p> <p>Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt zudem:</p> <p>„Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“</p> <p>Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Unabhängig davon, ob der Bebauungsplan kleine Spielräume belässt, kann nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung realisiert werden.</p>
<p><b>2.103.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Überbaubare Grundstücksflächen]</u></b></p> <p><b>Seite 44</b> „Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,0 m zulässig“..</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen diesem Ansinnen.</p> <p>Warum wird nicht innerhalb der Baugrenzen geplant? Diese sind im Vorhinein bekannt. Jede Überschreitung geht zu Lasten Dritter, und sei es, der Natur, und ist – da bewusst so geplant und auf Kosten Dritter angelegt – nicht akzeptabel.</p> <p>Bitte erklären Sie, warum eine Planung innerhalb vorgegebener und bekannter Parameter nicht aufgezeigt wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gilt Folgendes: „Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“</p> <p>Diese Regelungen liegen den genannten Ausnahmen des Bebauungsplanentwurfs zugrunde und wurden mit allen bekannten Belangen abgewogen. Die Planung entspricht somit den „vorgegebenen und bekannten Parametern“. Die Ausnahme wird im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde und auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 gestattet. Entscheidungsgrundlage werden dabei in erster Linie die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sein.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper sind relativ klein. Grundsätzlich müssen Hauptanlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Bestandteile der Hauptanlage sind auch Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume zugewiesen werden. Um diese als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu wertenden Anlagen (hier: Terrassen) planungsrechtlich zu ermöglichen, dient die genannte textliche Festsetzung. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage in den Proportionen angemessen ist. Für die Terrassen erfolgt eine Beschränkung der Terrassentiefe. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden. Die Plangeberin gibt damit in angemessener Weise Raum für die Errichtung von Terrassen und leitet zukünftige Ermessensentscheidungen der oben genannten zuständigen Behörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p><b>2.104.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>„Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen ... bis zu einer Höhe von max. 3,00 m überschritten werden,...“ „Ausnahmsweise...“<sup>4</sup></p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen der geplanten Festsetzung §2 Nummer 4 im Ganzen:</p> <p>Warum wird nicht innerhalb der bekannten Grenzen geplant? Diese sind im Vorhinein bekannt. Jede Überschreitung geht zu Lasten Dritter, und ist – da bewusst so geplant und auf Kosten Dritter angelegt – nicht akzeptabel.</p> <p>3,00 m sind eine volle Geschoßhöhe und ein dominantes Element auf diesem ohnehin massiven Baukörper.</p> <p>Bitte erklären Sie, warum eine Planung innerhalb vorgegebener und bekannter Parameter nicht aufgezeigt wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um diese zu ermöglichen, ohne die Gebäudehöhe insgesamt zu erhöhen, erfolgt die genannte Festsetzung. Die Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Zugleich sollen eine Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen sowie die Einhausung gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich den Baukörpern deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht verändert.</p> <p>Da die genannten Aufbauten mit einem Abstand von 1 H von der Traufkante zurückzusetzen sind, also in gleichem Maße wie die Höhe des jeweiligen Aufbaus, ist sichergestellt, dass von der Erdgeschosebene keine maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolgt. Die Nutzung der geplanten Bebauung kann es jedoch in einigen Bereichen notwendig machen, bis auf 1,50 m – unabhängig von der Höhe der technischen Anlagen oder Aufbauten – an die Traufkante heranzurücken. Zudem</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>kann es die geplante Nutzung erfordern, dass einige Treppenhäuser als Dachausstieg ausgebildet werden müssen. Aufgrund der Kubatur der geplanten Baukörper ist somit teilweise sogar ein Heranrücken der Treppenhäuser oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe an die Attika erforderlich. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.</p>
<p><b>2.105.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>„Der Gestaltung des Plangebietes ... Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude wirken.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Diese Belastung der Nachbarschaft ist nicht tragbar und widerspricht der gleichzeitigen Behauptung auf Seite 43 „ein insgesamt der Umgebungsbebauung angemessenes Bauvolumen ... eine zu gleichförmige und massive Ausgestaltung der Gebäude verhindert.“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.104)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Durch die Festsetzung § 2 Nummer 4 der Verordnung wird die befürchtete Belastung der Nachbarschaft verhindert, da die Entstehung hoher und massiver Anlagen, die sich störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude auswirken könnten, unterbunden wird.</p>
<p><b>2.106.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>Seite 44 „Da die ... ist sichergestellt, dass von der Erdgeschossenebene keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen diesem Ansinnen und dieser erneuten Ausnahme.</p> <p>Es ist eine massive Beeinträchtigung des Ortsbildes von allen Seiten (die nicht die Erdgeschossenebene sind), um das geplante BV herum, und auch besonders vom Eigenheimweg zu erwarten. Das Objekt nimmt in seiner</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe die Punkte 2.104 und 2.105)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Massivität und Dominanz noch durch die angestrebten Ausnahmegenehmigungen für Aufbauten zu.</p>	
<p><b>2.107.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte]</u></b>                      Seite 44 und Seite 45  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Mehrmals im Text wird die „hohe Dichte“ des Bauvorhabens hervorgehoben. Wir kritisieren die geplante „hohe Dichte“ des Bauvorhabens, die Wilstorfs Charakter zum Negativen verändert und den sozialen Druck in diesem armen Stadtteil erhöhen wird.                      Unsere Erwartung: Verkleinerung des Bauvorhabens ähnlich dem Konzept gegenüber dem Tivoliweg.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                      (siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p>
<p><b>2.108.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte]</u></b>                      Seite 46                      „Sonstige öffentliche Belange stehen den festgesetzten Dichtemaßnahmen und der Baukörperkonfiguration nicht entgegen“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Das ist eine Spekulation.                      Der geplante Weg hinter Eigenheimweg 21 hat das Potential ein neuer Angstraum zu werden.                      Die Gebäude des BV passen nicht in die Bestandsbebauung.                      Die geplante massive Bodenversiegelung verändert das Umgebungs-klima.                      Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkte 2.99 sowie 2.107)</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob die festgesetzte GRZ von 0,9 als verträglich zu bewerten ist. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Vorhabengebiet in seinem Charakter am ehesten mit einem Urbanen Gebiete (MU) oder Sonstigen Sondergebiet (SO) zu vergleichen ist. Für diese Baugebiete setzt die BauNVO eine Dichteobergrenze von 0,8 fest und ermöglicht somit eine sehr umfangreiche Versiegelung, die mit der im Vorhabengebiet geplanten baulichen Dichte vergleichbar ist.</p> <p>Die hohe GRZ ist demnach aus den nachfolgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt: Die hohe Dichte ist vor allem der zentralen Lage und der vorgesehenen Nutzungsmischung im Plangebiet geschuldet. Es ist ausdrückliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die bisher untergenutzte Fläche im Sinne des bezirklichen Nahversorgungs-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>konzepts sowie des „Vertrags für Hamburg“ und des „Wohnungsbauprogramm Harburg 2019“ weiterzuentwickeln und die hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraum und Einzelhandelsbedarfen entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann. Die hohe Dichte ist zudem erforderlich, um die gewünschte Funktionsmischung zu realisieren. Insbesondere bei dem geplanten Einzelhandel und der zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Tiefgarage handelt es sich um relativ flächenintensive Nutzungen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass zur Realisierung der auf dem Sockelgeschoss bzw. der Tiefgarage geplanten Wohnhöfe lediglich eine GRZ von ca. 0,62 erforderlich wäre. Für die Bewohner wird sich das Quartier auf der +1-Ebene somit in Hinblick auf die bauliche Dichte in etwa wie ein Allgemeines Wohngebiet darstellen, für das die BauNVO in § 17 eine Dichteobergrenze von 0,4 definiert. Die angestrebte bauliche Dichte ist daher als mit dem Wohnen verträglich einzustufen.</p> <p>In die Abwägung muss des Weiteren eingestellt werden, dass es nahegelegenen Grün- und Freiflächen gibt, die für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte sorgen. Ein solcher Ausgleich wird auch durch die Platzflächen sowie die Minderungsmaßnahme der Dachbegrünungen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen und den obersten Dachflächen hergestellt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Freiräume eine gehobene gestalterische Außenraumqualität aufweisen und tatsächlich für eine Nutzung durch die Bewohner zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine hohe bauliche Dichte könnte zu Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der geplanten Wohnungen führen. Dies ist im Plangebiet aufgrund des Zuschnitts der Baugebiete und der konkret geplanten Gebäude jedoch nicht der Fall. Durch die eng gefassten Baugrenzen werden Baukörper definiert, die einer Fehlentwicklung entgegenwirken. Zudem wird durch die zum Straßenraum geschlossene Bebauung eine von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffbelastungen abgeschirmte Hofseite ausgebildet.</p> <p>Potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie für Natur und Umwelt sind durch die hohe bauliche Dichte nicht zu befürchten bzw. werden durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem zum Beispiel Anpflanzgebote getroffen werden und eine Begrünung der Tiefgaragen sowie der Dachflächen vorgesehen wird.</p> <p>Alle bekannten öffentlichen Belange (inkl. Umwelt, siehe Umweltbericht) wurden in diese Abwägung eingestellt.</p>
<p><b>2.109.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Kinderspielflächen]</u></b></p> <p>Seite 47</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Das rechnerische Herunterhandeln der Kinderspielfläche unter das gem. Hamburgische Bauordnung vorgesehene Maß ist nicht akzeptabel. Es wird schon wieder eine Ausnahme gefordert, die bei einer Fläche wie beplant nicht nötig ist. Hier versucht man zu Lasten von Kindern ein massives BV zu realisieren.</p> <p>Wir widersprechen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Gemäß § 10 HBauO müssen Kinderspielflächen eine Größe von 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit aufweisen. Jedoch ist eine Unterschreitung dieser Größe zulässig, wenn sonst die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann. Im konkreten Fall können sie bauordnungsrechtlich geforderten Kinderspielflächen angesichts der hier planerisch gewünschten baulichen Dichte nicht vollständig realisiert werden. Bei Veränderung des Wohnungsmixes hin zu einem größeren Anteil größerer Wohnungen könnte bei gleichbleibender Baumasse der Nachweis der Kinderspielflächen problemlos erfüllt werden. § 10 HBauO leidet unter dem inneren Widerspruch, dass mit</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p>Verschiebung des Wohnungsmixes in Richtung größerer und familien-gerechterer Wohnungen mit einem zu vermutenden größerem Kinderan-teil der Bedarf an Kinderspielflächen abnimmt, während er bei Erhöhung der eher nicht für Haushalte mit Kindern geeigneten kleinen Wohnungen zunimmt. Dieser Widerspruch lässt sich im Rahmen dieses Bebauungs-planverfahrens nicht auflösen. Dennoch ist es legitim im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Da die geforderten Flächen nicht gänzlich im Plangebiet umgesetzt wer-den können, werden diese durch folgende Maßnahmen kompensiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es erfolgt eine hochwertige Gestaltung und Ausführung der Spielgeräte, Spielangebote und Spielflächen.</li> <li>- Zusätzlich werden die nicht anrechenbaren Flächen mit festge-setztem Gehrecht sowie Feuerwehraufstellflächen und Zuwe-gungen ebenfalls als Spielwege ausgestaltet. Der „Canyon“ ist hingegen nicht als Spielfläche vorgesehen, da dieser stark be-wachsen sein wird.</li> </ul> <p>Die Spielflächen werden nach Auffassung der Plangeberin aufgrund ih-rer hochwertigen Ausgestaltung als ausreichend angesehen und wurden mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt. Zudem stehen großzügige private Freiflächen (Balkone und Terrassen) zur Verfügung. Für Familien mit Kindern besteht daher die Möglichkeit, diese an die Wohnung anschließende private Freifläche auch als Spielbereich zumin-dest für Kleinkinder unter direkter Aufsicht zu nutzen.</p> <p>Im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung wurde diesbezüglich ein detailliertes Konzept für diese Spielflächen, inklusive einer Spielgeräte-liste mit Zuordnung zu den unterschiedlichen Spielplätzen, erstellt. Ge-plant sind sieben über das Gebiet verteilte Spielplätze unterschiedlicher Größe (zwischen 50 und 350 m<sup>2</sup>) sowie fünf punktuelle Spielangebote an den Spielwegen im grundsätzlich Kfz-freien Wohnquartier. Es ist grundsätzlich eine hochwertige Ausführung nachzuweisen (vertraglich gesichert). Es ist darüber hinaus auch zu berücksichtigen, dass etwa ein Drittel der Wohnungen 1- und 2-Zimmer Wohnungen sein werden, die vermutlich nicht in erster Linie dem Familienwohnen dienen werden und</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>daher zwar rechnerisch dem Grundsatz nach nicht unberücksichtigt bleiben dürfen, aber dennoch kaum zu einer Auslastung der Spielflächen beitragen werden.</p> <p>Des Weiteren stehen neben den Spielflächen innerhalb des Quartiers in unmittelbarer Nähe Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, etwa der Spielplatz im Außenmühlenpark.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die nach HBauO erforderlichen Kleinkinderspielflächen handelt, sodass auch Spielflächen kleineren Zuschnitts einen Beitrag für die Versorgung der Kinder leisten kann, da Kinder der fraglichen Altersstufe noch keine Flächen für sehr raumgreifendes Spiel benötigen. Dafür stehen Ausweichangebote in räumlicher Nähe zur Verfügung die fußläufig erreicht werden können (insbesondere Außenmühlenpark).</p>
<p><b>2.110.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>5.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Die dargelegten Annahmen sind Spekulation. Wir widersprechen. Aus Erfahrung wissen wir, dass kostenpflichtige Stellplätze (wie geplant für Wilstorf 37) vermieden werden. Der Druck auf die bereits heute dicht beparkten Straßen im Eigenheimweg und der Verkehr um die Grundschule Kapellenweg wird zunehmen.</p> <p>Wie soll das wirksam verhindert werden?</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4 und Punkt 2.54)</p>
<p><b>2.111.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Abstell-, Lager- und Technikräume ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen]</u></b></p> <p>Seite 48 / 49</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen ist nur im südwestlichen Teil des Vorhabens geplant. Hier sind oberirdisch vier Einzelbaukörper mit einer Größe von jeweils 15 m 26 m geplant. Die Grundfläche dieser vier</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Um eine funktional und ökonomisch sinnvolle Tiefgarage errichten zu können, muss diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden dürfen. ... „ 4</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wer sagt das?</p> <p>Warum soll in einem Planungsgebiet, das im Vorhinein feststeht, eine weitere Ausnahme gestattet werden?</p> <p>Es ist innerhalb der bekannten Grenzen zu planen. Dies gilt auch für Bauvorhaben normaler Bürger. Wir fordern gleiches Recht für alle.</p> <p>Wir widersprechen der auf Seite 49 angedachten textlichen Festsetzung „Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen ... (vgl § 2 Nummer 6 der Verordnung).</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p>Baukörper ist damit verhältnismäßig klein und für funktional sinnvolle und ökonomische Tiefgaragengrundrisse nicht geeignet. Um die Planung diesbezüglich zu optimieren und insbesondere mehrere Ein- und Ausfahrten und Verkehrswege durch das Quartier zu vermeiden, werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zusammengefasst. Dafür ist es erforderlich, diese auch außerhalb der Baugrenzen errichten zu können.</p> <p>Außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Abstell-, Lager- und Technikräume in einem geringfügigen Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies ist, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet, vornehmlich zwischen den vier Baukörpern im südlichen Plangeltungsbereich erforderlich, um eine sinnvolle Anordnung von Tiefgaragenstellplätzen und Abstell-, Lager- und Technikräumen zu ermöglichen. Würden diese Abstellräume oberirdisch, beispielsweise als Schuppen auf der Dachfläche der Tiefgarage, angeordnet, so wären diese dort als Nebenanlagen oberirdisch zulässig. Durch die unterirdische Anordnung kann jedoch gewährleistet werden, dass die betreffende Dachfläche in größerem Umfang begrünt werden kann.</p>
<p>2.112.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Abstell-, Lager- und Technikräume ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen]</u></b></p> <p>Seite 49</p> <p>„Außerhalb der Baugrenzen ... in einem geringfügigen Ausmaß von 250 m<sup>2</sup> vorgesehen.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Eine erneute unnötige Ausnahme, die bei weniger dichter Bauweise vermieden werden kann, der wir widersprechen.</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.111)</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>2.113.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Besucherparkstände]</u></b></p> <p>Seite 49/50 Pkw-Besucherparkstände</p> <p>Warum werden die 12 Parkstände entlang der Winsener Straße auf Höhe des Planungsgebietes der Kalkulation zugerechnet.</p> <p>Heisst das, die Bestandsbewohner in der Winsener Straße haben kein Anrecht auf Parkraum und Besucher?</p> <p>Die Darstellung rechnet die angespannte bereits heute schwierige Parksituation im Bereich vor Ort schön und geht von unrealistischen Annahmen aus (jeder wird versuchen, Parkgebühren zu vermeiden, Kalkulation mit Doppelbelegung, Bewirtschaftung des Parkraums, bedeutet Kosten, die jeder vermeiden will und wird dazu führen, dass der Parkdruck und Parkverkehr und Umweltbelastung in Wilstorf zunehmen.)</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind, sollten im öffentlichen Straßenraum Besucherparkstände in einem angemessenen Umfang bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Durch die gute ÖPNV-Anbindung kann die Quote auf 15 % reduziert werden. Somit müssten im Plangebiet etwa 45 Besucherparkstände im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden, da etwa 300 Wohnungen geplant sind. Unter Berücksichtigung zukünftiger Zufahrten wird es entlang der Winsener Straße auf Höhe des Plangebiets ca. 12 Parkstände geben. Diese zwölf unmittelbar vor dem Vorhaben in der Winsener Straße gelegenen Parkstände werden rechnerisch dem Vorhaben zugeschlagen. Für die Bestandgebäude gilt dies analog für die jeweils vor ihrer Häuserfront gelegenen Parkstände.</p> <p>Für die Anwohner-Stellplätze erfolgt keine Parkraumbewirtschaftung, diese können gemietet werden. Auch die Besucher der Anwohner können diese Stellplätze (gegebenenfalls gegen eine Parkgebühr) für den Zeitraum ihres Besuchs nutzen.</p>
<p><b>2.114.</b></p>	<p><b><u>[Abstandsflächenregelungen gem. HBauO]</u></b></p> <p>Seite 50/51 5.2.5 Abstandsflächen</p> <p>„... so dass die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBauO nicht anzuwenden sind. ...überwiegend einhalten könnten“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen.</p> <p>Eine erneute Erwartung der Ausnahme von bestehenden Regeln.</p> <p>Das ist besonders im Hinblick auf Abstandsflächen in einer derart engen Bebauung nicht akzeptabel.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da die Vorhabenträgerin lediglich die konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan (der Bestandteil des Bebauungsplans ist) abgebildete Bebauung realisieren darf, handelt es sich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, sodass die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBauO nicht anzuwenden sind. Die Planung ist somit „konform zu den bekannten Vorgaben“ und erfordert keine Ausnahme von rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Im Plangebiet werden die Baukörper zudem so positioniert und in Ihrer Höhe gestaltet, dass sie die Abstandsflächen mit dem sonst üblichen Maß von 0,4 H überwiegend einhalten können. Lediglich im Bereich der Eingänge in das Quartier von der Winsener Straße aus und an drei Stellen, an denen eine Stirnseite eines Gebäudes einem anderen Gebäude</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Planen Sie konform der bekannten Vorgaben. Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p>gegenübersteht, überlappen sich die Abstandsflächen geringfügig. Aufgrund des sehr engen städtebaulichen Rahmens und der diversen einschränkenden Bedingungen, die es bei der Bebauung des Grundstücks zu beachten gilt, ist eine vollumfängliche Berücksichtigung aller Abstandsflächen bei gleichzeitiger Ausnutzung des Grundstücks und gewünschter baulicher Dichte nicht möglich. Da die Unterschreitung an den genannten vier Stellen jedoch keine negativen Spannungen bedingt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geringfügige Überlappung nicht eingeschränkt werden, kann die Unterschreitung der Abstandsflächen für verträglich erachtet werden.</p>
<p><b>2.115.</b></p>	<p><b><u>[Unterschreitung der Abstandsflächen]</u></b> „kann die Unterschreitung der Abstandsflächen für verträglich erachtet werden“. <u>Kommentar [Bürger]:</u> Wir widersprechen dieser subjektiven Auslegung. Eine erneute Erwartung auf Ausnahmegenehmigung. Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aus städtebaulichen Gründen ist die genannte Unterschreitung an den betreffenden Stellen vertretbar, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geringfügige Überlappung nicht eingeschränkt werden. (siehe auch Punkt 2.114, 2. Absatz)</p>
<p><b>2.116.</b></p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b> Seite 51-59 5.2.6 Verschattung Seite 55 „Der Großteil der Bestandsgebäude B11 bis B26 wird im Vergleich an den Südost- und Nordostfassaden zwischen 0 und 225 Minuten weniger besonnt. Die Südostfassaden der Bestandsgebäude B12, B13 und B20 werden mit der geplanten Neubebauung zwar (von über 33 bis zu 79%) weniger, aber durchgehend DIN-konform besonnt. ... Das Bestandsgebäude B27 ..... rückwärtigen Freibereichs.“ <u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> (siehe Punkt 2.3) <u>zusätzlich:</u> Aufgrund der kleinteilig differenzierten Freiraumstruktur des geplanten Quartiers wird es dort einerseits Freiflächen mit sehr langen Besonnungszeiten und andererseits Freiflächen geben, die häufig verschattet sein werden. Eine sehr gute Besonnung ist beispielsweise bei den Freiflächen zu erwarten, an deren Süd-, Ost- oder Westseite nicht unmittelbar eine mehrgeschossige Bebauung anschließt, wie dies zum Beispiel bei der nordöstlich an die dreigeschossige Bebauung anschließenden</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die extrem dichte, blockförmige und hohe Bebauung bedeutet für die betroffenen Bestandshäuser wie aufgeführt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität, Nutzung, aber auch des Marktwertes. Nach unseren Informationen sind in Kausalität mit dem Bauvorhaben Bestandsgebäude B11 und B12 bereits veräußert worden.</p> <p>Die Verschattungen der Bestandsbebauungen werden subjektiv und euphemistisch relativiert über die angebliche, jedoch für Bestandsbewohner nicht nachvollziehbare Aufwertung durch das Bauvorhaben.</p> <p>Die Verschattung ist nicht akzeptabel.</p> <p>Wie ist die Besonnungssituation in den beiden im Bauvorhaben geplanten Freiflächen?</p> <p>Wie ist die Besonnung der Spielflächen der Kita?</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p>Freifläche der Fall ist. Anders verhält es sich mit Freiflächen, die allseitig bzw. zumindest an der Ost-, Süd- und Westseite durch eine mehrgeschossige Bebauung begrenzt sind, wie z.B. die Hofbereiche innerhalb der beiden an der Winsener Straße angeordneten Baublöcke. Zwar wird es auch hier auf Grund der perforierten Blockränder besonnte Bereiche geben. Je nach Jahreszeit werden aber auch größere Anteile der Freiflächen verschattet bleiben. Aufgrund der kleinteilig ausdifferenzierten Freiraumstruktur werden die Bewohner des Quartiers somit wählen können, ob sie sich lieber in besonnten Bereichen oder (beispielsweise im Falle sehr sommerlicher Temperaturen) lieber im Schatten aufhalten wollen.</p> <p>Die Spielflächen der Kita liegen auf der Nordwestseite eines fünfgeschossigen Gebäudes und können daher keine optimale Besonnung aufweisen. Bei der Anordnung und Ausgestaltung von Kitafreiflächen ist jedoch anderen Belangen ein vergleichsweise höheres Gewicht als der optimalen Besonnung beizumessen, wie insbesondere die hier vorgesehene Anordnung in einem vor Lärm und den Gefahren des Autoverkehrs geschützten Innenbereich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine gut besonnte Außenspielfläche auch das Risiko von Sonnenbränden erhöht, was insbesondere deshalb relevant ist, da sich die Kinder nicht selbst eincremen. Bei gut besonnten Kitafreiflächen wird daher in der Regel auch ein Sonnenschutz installiert, der hier weitgehend entbehrlich sein dürfte.“</p>
<p>2.117.</p>	<p><b><u>[Brandschutzkonzept]</u></b></p> <p>Seite 59-60 5.2.7 Brandschutz</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Hier wird sicher die Feuerwehr die optimistischen und aus unserer Sicht fahrlässigen Annahmen, dass keine Drehleitern, sondern Steckleitern zusammenzustecken sind, um zu den geplanten Gebäuden im Rahmen des BV im Eigenheimweg zu kommen, beurteilen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das Vorhaben wurde ein Brandschutzkonzept erstellt und mit allen zuständigen Stellen inkl. Feuerwehr abgestimmt. Es ist somit belastbar. Das Brandschutzkonzept ist jedoch kein abschließender Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Brandschutzkonzept wurde jedoch erstellt, um den Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben auch unter Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes umsetzbar ist.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.	
2.118.	<p><b><u>[Brandschutzkonzept: Fußläufige Erschließung]</u></b></p> <p>„Es kann davon ausgegangen werden, dass ... akzeptiert wird.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Hier soll erneut Ausnahmerecht geschaffen werden, was nicht akzeptabel wäre.</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.117)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Gemäß § 5 (4) HBauO kann der folgende Schwellenwert zur Beurteilung der Einsatzgrenzen der Feuerwehr herangezogen werden: Demnach sind nichtbefahrene öffentliche Wege auf eine maximal zulässige Länge von 75 m zu beschränken. Sofern über diesen Weg mehr als 2 Wohnungen erschlossen werden, darf der Gebäudezugang insgesamt maximal 85 m vom befahrbaren öffentlichen Weg entfernt liegen. Die Längenbegrenzung dient der Sicherung der Zugänglichkeit für Rettungskräfte. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das vorliegende Quartier eine Entfernung zwischen öffentlichen Straßenbereich und Gebäudezugang bzw. Bewegungsfläche und Gebäudezugang von maximal 85 m Laufweglänge akzeptiert wird. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen. Somit handelt es sich um keine spezielle Ausnahme, sondern lediglich um eine solche, die durch die Bauordnung bereits vorgehsehen und zulässig ist.</p>
2.119.	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: keine Versickerung vor Ort]</u></b></p> <p>Seite 73 5.7 Entwässerung / 5.7.2 Regenwasser</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 muss Oberflächenwasser so weit wie möglich vor Ort versickern.</p> <p>Wer hat die Ausnahme von obiger Vorgabe genehmigt, dass das Niederschlagswasser des Planungsgebietes in die Regenwassersiele des Straßenverkehrs eingeleitet werden darf?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Regelung lautet: „Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255), <u>so weit wie möglich</u> vor Ort versickert werden. Die anstehenden Böden im Plangebiet weisen jedoch nur ein geringes Versickerungspotenzial auf und sind zudem aufgrund der geplanten vollständigen Versiegelung nicht für eine gezielte Versickerung von Regenwasser geeignet. Somit handelt es sich nicht pauschal um eine Ausnahmeregelung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		Das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 ist mit den wasserwirtschaftlichen Abteilungen des Bezirks sowie der Landesbehörde (BUKEA) einvernehmlich abgestimmt worden.
<p><b>2.120.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Straßenabwasser]</u></b></p> <p>„Eine Fläche innerhalb des Plangebiets mit der geforderten Größe von 500 – 1000 m<sup>2</sup> kann nicht zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Reinigung des Abwassers an anderer Stelle erfolgen muss.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wenn wir es richtig verstehen, muss das belastete Straßenabwasser der Winsener Straße vor Einleitung in die Engelbek gereinigt werden. Eine Fläche auf dem Planungsgebiet wäre ideal für diese Zwecke.</p> <p>Da von Seiten des Bauträgers die benötigte Fläche nicht zur Verfügung gestellt/verkauft wird, muss die Stadt = die Allgemeinheit das Straßenabwasser unter hohem Aufwand und Energieeinsatz und Kosten zur Nöldekestraße pumpen, um es zu reinigen.</p> <p>Wenn dem so ist, ist dieses Verhalten unsozial gegenüber dem Stadtteil Wilstorf und klimaschädlich, weil erhöhter Energieeinsatz zur Reinigung erforderlich ist.</p> <p>Gleichzeitig erwartet das Bauvorhaben, dass es in die Straßensiele einleiten darf und eine Reihe von Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, um das BV zu ermöglichen.</p> <p>Das passt nicht, ist unsozial, spricht gegen das gesamte Bauvorhaben in der vorgesehenen Größe.</p> <p>Wir erwarten eine qualifizierte Stellungnahme.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.5, letzter Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Regensiel stellt keine Besonderheit oder ein Entgegenkommen gegenüber dem Privateigentümer dar. Es ist nicht üblich, eine Art von Reinigung des Regenwassers vorzunehmen, da Regenwasser von Dächern und Außenanlagen nicht als besonders belastet anzusehen ist. Das Einleiten ist erforderlich, weil der Boden auf dem Grundstück nur ein geringes Versickerungspotenzial hat. Es sind für das Vorhaben hinsichtlich der Entwässerung keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich.</p>
<p><b>2.121.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Notentwässerung]</u></b></p> <p>Seite 75 Notentwässerung</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Kommentar [Bürger]:</u> Wie wird sichergestellt, dass keine Abspülungen des Erdreiches mit Freilegung der Wurzeln der Bäume im Bereich Treppe am Abhang drohen?</p>	<p>In dem angesprochenen Hangbereich erfolgt grundsätzlich keine Entwässerung, maximal wird eine Notentwässerung für Regenereignisse oberhalb der Jahrhundertregens vorgesehen, die dem Schutz der Bauten dient.</p>
<p><b>2.122.</b></p>	<p><b><u>[Baum- und Heckenbestand, Baumschutz: Baumfällungen]</u></b></p> <p>Seite 75-84</p> <p>5.8.1 Baum- und Heckenbestand, Baumschutz</p> <p>„wurden bereits einige Bäume gefällt, z.T. Lagen hierfür Fällanträge vor.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wer hat die Fällgenehmigungen erteilt?</p> <p>Warum wurden Bäume ohne Fällgenehmigung gefällt? Von wem?</p> <p>Welche Ausgleichsmaßnahmen wurden dafür getroffen?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>In der Bilanzierung zum Umweltbericht ist eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Bäume enthalten. Für alle im Rahmen dieses Vorhabens zu fällende Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich, deren Berechnung ebenfalls in o.g. Bilanzierung enthalten ist.</p> <p>Demnach umfasst der 1. Fällantrag (Bescheid 5.1.2017) insgesamt 6 zu fällende Bäume. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 9 kleinkronigen und 9 großkronigen Bäumen festgesetzt.</p> <p>Durch das Vorhaben werden nun weitere Fällungen erforderlich. Dabei handelt es sich um 7 Bäume. Diese verursachen einen Ausgleichsbedarf von 18 Ersatzbäumen.</p> <p>Der exakte Umfang der Ersatzpflanzungen und die Anrechnung von Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich werden im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigungen nach der Baumschutzsatzung (Fällantrag) geregelt.</p> <p>Nach dem Pflanzkonzept ist vorgesehen im Geltungsbereich <i>10 großkronige und 43 kleinkronige Bäume</i> unterschiedlicher Laubbaumarten zu pflanzen. Dabei werden die Schwerpunkte auf heimische Arten sowie auf freiraumplanerisch und ökologisch ansprechende bzw. wertgebende Arten (Blüten, Früchte, Laubfärbung) gelegt. Darüber hinaus ist die Anlage von ca. 1.085 m Hainbuchenhecke vorgesehen.</p>
<p><b>2.123.</b></p>	<p><b><u>[Baum- und Heckenbestand, Baumschutz: Baumfällungen]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„Durch das Vorhaben werden nun weitere Fällungen erforderlich. Dabei handelt es sich um 7 Bäume.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Siehe oben – die Bäume wie im Plan aufgezeichnet bleiben nach Auskunft des Bauamtes bestehen.</p>	
<p><b>2.124.</b></p>	<p><b><u>[Begriff: „Windhundrennen“]</u></b></p> <p>Seite 79</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Was ist ein „Windhundrennen“?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Eine auf das gesamte Plangebiet bezogene Festsetzung einer Mindestfläche (hier: mindestens 2.500 m<sup>2</sup> zu begrünende Dachfläche) würde bei mehreren Eigentümern das Prinzip des ersten Zugriffs (sog. „Windhundrennen“) eröffnen mit der Folge, dass in diesem Fall der erste Grundeigentümer der mit dem Bau beginnt, beispielsweise gänzlich auf eine entsprechende Begrünung verzichten könnte, sodass der erst nach ihm mit dem Bau beginnende Eigentümer die gesamte Mindestfläche umsetzen müsste, was ggf. gar nicht möglich wäre, da ihm bspw. weniger als 2.500 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung stehen könnten.</p> <p>Dies kann im vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geschehen, da sich das Plangebiet immer gänzlich in der Hand einer Eigentümerin (= Vorhabenträgerin gem. § 12 BauGB) befindet.</p>
<p><b>2.125.</b></p>	<p><b><u>[Grundwasserschutz: hohe Versiegelung]</u></b></p> <p>Seite 81</p> <p>5.8.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz</p> <p>„Vor dem Hintergrund der besonderen Nutzungen und der entsprechend hohen baulichen Ausnutzungen (GRZ bis 0,9) sind die Möglichkeiten dazu allerdings gering.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Den Belangen des Grundwasserschutzes wird dennoch entsprochen. Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt werden zum einen die abgestimmten Maßnahmen aus dem Entwässerungskonzept umgesetzt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Grundwasserstände ist das geplante Untergeschoss nur mit besonderen baulichen Vorkehrungen umsetzbar (druckwasserdichte Bauweise). Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und präzisiert. Des Weiteren ist zu berücksichtigen,</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Es besteht die Möglichkeit, weniger dicht und weniger versiegelt zu bauen. Das ist unsere Erwartung, die wir in diesem Schreiben unmissverständlich zum Ausdruck bringen.</p>	<p>sichtigen, dass die bezirkliche Wasserwirtschaft sowie die Abteilung Bodenschutz dem städtebaulichen Konzept und dem Entwässerungskonzept auch hinsichtlich des Grundwasserschutzes zugestimmt haben.</p>
<p><b>2.126.</b></p>	<p><b><u>[Entwässerung: Reinigung des Abwassers vor Einleitung]</u></b></p> <p>„Der überwiegende Teil des Abflusses wird in Rigolen gespeichert und gedrosselt an das städtische Siel abgeleitet.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Siehe unsere Fragen oben.</p> <p>Wie wird das Wasser vor Einleitung in das öffentliche Siel gereinigt?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 2.5, letzter Absatz)</p>
<p><b>2.127.</b></p>	<p><b><u>[Zusammenfassung der Stellungnahme]</u></b></p> <p>Seite 83 und 84</p> <p>Abwägungsergebnis</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen. Im einzelnen haben wir oben kommentiert und erwarten Stellungnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 90%ige Versiegelung des Geländes.</li> <li>• Keine Aufnahme der Identität des Stadtteils</li> <li>• Dichte und Höhe und Architektur der Blockbebauung passt nicht zum Eigenheimweg</li> <li>• Dichte und Massivität der Blockbebauung passt nicht zur Winse-ner Straße.</li> <li>• Zu kleine Kita-Spielflächen</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.1, Absätze 2, 4 und 5, 1.4, 2.2, Absätze 1-12, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.16, 2.9, 3. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich zur befürchteten Wertminderung:</u></p> <p>Eine unmittelbare Wertminderung der benachbarten Immobilien ergibt sich durch die Planung nicht, da diese außerhalb des Plangebiets liegen und es somit für diese Grundstücke im Vergleich zum bestehenden Planrecht weder zu einer Nutzungsänderung noch zu einer Reduzierung des Nutzungsmaßes kommt.</p> <p>Durch die Planung können folglich nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, z.B. durch die Nutzung der umliegenden Grundstücke, hervorgerufen werden. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt aber auch solche Umstände, die vom Plan-geber nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb nicht die po-tentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern</p>




Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhinderung der Reinigung des Sielwassers der Winsener Straße vor Ort und damit Belastung des öffentlichen Haushaltes (durch die Notwendigkeit, das Sielwasser in die Nöldekestraße zu pumpen) und des Klimas durch Weigerung eine entsprechende Fläche als Reinigungsfläche an die Stadt zu verkaufen.</li> <li>• Nicht nachvollziehbares Feuerwehrezufahrts-Konstrukt hinter Hausreihe Eigenheimweg 21.</li> <li>• Schaffung eines Angstraumes durch Weg hinter Eigenheimweg 21</li> <li>• Verschärfung der Parksituation</li> <li>• Verschattung und damit Wertminderung der Bestandsbebauung</li> <li>• Versiegelung einer Grünpotential- und damit Klima-Ausgleichsfläche</li> </ul>	<p>nur die Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung faktisch ausgehen.</p> <p>Im konkreten Fall ist fraglich, ob in Folge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung aller die Standortqualität einer Wohnimmobilie bestimmenden Faktoren überhaupt in der Summe mit nachteiligen Folgen zu rechnen ist. Zwar kommt es bei einigen Wohnungen zu einer Zunahme der Verschattung und einer Verringerung des Sozialabstands. Andererseits erfolgt durch die Planung aber auch eine erhebliche Aufwertung der städtebaulichen Situation, die auf das gesamte Quartier ausstrahlt.</p> <p>Sofern es in der Gesamtschau überhaupt zu nachteiligen Veränderungen kommt, dürften sich diese zumindest nicht wesentlich auf den Immobilienwert auswirken, da die Wohnqualität durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Dass ggf. im Einzelfall in Folge der Planung Veränderungen der Immobilienwerte (positive wie negative) nicht ausgeschlossen werden können ist vom Plangeber gesehen und in die Abwägung eingestellt worden. Im Rahmen der Abwägung werden diese privaten Belange Einzelner jedoch gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der standortgerechten Neubebauung des Plangebiets zurückgestellt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die zum Plangebiet benachbart liegenden Grundeigentümer angesichts der Bestandsituation des Plangebiets mit seiner minderwertigen Bebauung ohnehin damit rechnen mussten, dass es zu einer tiefgreifenden baulichen Restrukturierung des Plangebiets kommen kann.</p> <p><u>zusätzlich zur Kita-Spielfläche:</u></p> <p>Für die Kindertagesstätte mit 88 Betreuungsplätzen werden sozialgesetzliche Anforderungen nach SGB III i.V.m. der Ziffer 2.2 der Richtlinien für den Betrieb von Kindertagesstätteneinrichtungen gestellt. Demnach ist eine Fläche von 528 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Eine entsprechende Fläche wird direkt angrenzende an die geplante Kita vorgehalten.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<b>3. Bürgerin/Bürger 3</b>		
3.1.	<p><b><u>[Verkehr: ruhender Verkehr]</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkdruck Eigenheimweg wird befürchtet durch Gebührenpflichtigkeit der Tiefgarage (TG)</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4)</p>
3.2.	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrserhöhung durch Erschließungskonzept]</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Verkehre über Eigenheimweg befürchtet, weil Hauptverkehr stadteinwärts erfolgt und aus TG nur stadtauswärts abgelenkt werden kann</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen Brücken Gewässer (LSBG), der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) sowie der Straßenverkehrsbehörde (VD 52/Pk) soll ein Linkseinbiegen aus dem Vorhabengrundstück stadteinwärts sowie ein Linksabbiegen von Süden kommend in das Plangebiet für sämtliche Fahrzeuge nicht möglich sein. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung für das Bauvorhaben Winsener Straße 32-50 (2. Fortschreibung, Dezember 2019) wird jedoch jeweils für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde eine relativ geringe Anzahl von Fahrten aus dem Vorhabengrundstück nach Norden (25 %) sowie auf das Vorhabengrundstück aus Süden (20 %) prognostiziert. Die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch das Verbot des Linkseinbiegens und Linksabbiegens werden daher als gering eingeschätzt.</p>
3.3.	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhe]</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dreigeschossige Bebauungen am Eigenheimweg zu hoch, Bestand ist eingeschossig</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die bauliche Dichte ist angesichts der angrenzenden Bebauungsstrukturen insgesamt angemessen. Das neue Quartier soll die zur Verfügung stehende Fläche möglichst effektiv baulich nutzen und entsprechend einen möglichst großen Beitrag zu Linderung der Wohnraumknappheit leisten, sich andererseits aber harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers beitragen. Die geplante Bebauung schafft daher einen städtebaulichen Übergang zwischen der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Winsener</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Straße und der kleinteiligeren Bebauung entlang des Eigenheimwegs. Mit der Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen geht auch die Forderung nach einer sinnvollen Ausnutzung der Flächen einher, um bspw. unbebaute Flächen im Außenbereich bei der Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu schonen. Das Plangebiet befindet sich in gut erschlossener, innerstädtischer Lage und rechtfertigt eine, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende, urbane Dichte.</p> <p>Es ist zudem zu beachten, dass der vorliegende städtebauliche Entwurf aus einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Workshopverfahren hervorging, dem gleichermaßen Fachbehörden wie die bezirkspolitischen Gremien zugestimmt haben. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die neugeplanten dreigeschossigen Gebäude mit einem Flachdach hergestellt werden, während die eingeschossigen Bestandsgebäude am Eigenheimweg durchweg ein Satteldach aufweisen und optisch zweigeschossig wirken. Die Gebäudehöhe der neugeplanten dreigeschossigen Gebäude wird die Bestandsgebäude nur geringfügig übertreffen.</p>
3.4.	<p><b>[Verkehr: Gehrecht]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchwegung beleuchtet und mit Winterdienst?</li> </ul>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die mit einem Gehrecht belegten Flächen sind öffentlich und für Jedermann und zu jeder Zeit zugänglich zu halten. Die Eigentümerin ist verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten. Dazu gehören auch die Beleuchtung bei Dunkelheit und ein Winterdienst entsprechend der Vorgaben für öffentliche Gehwege in Hamburg.</p>
<p><b>4. Bürgerin/Bürger 4</b></p>		
4.1.	<p><b>[Verkehr: Fahrradfahrer]</b></p> <p>Kapitel 5.3.2 Gehrecht: Sehr geehrtes Bezirksamt Harburg,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch den Fußweg soll im Zusammenspiel mit dem bereits vorhandenen Fußweg zwischen Eigenheimweg und Kapellenweg südwestlich des Plangebiets den Quartiersbewohnern eine kurze Anbindung an die Grünflächen im Umfeld des Außenmühlenteichs geschaffen werden. Der Weg</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die Durchlässigkeit von Baublöcken spielt in der „Stadt der kurzen Wege“ eine wichtige Rolle. Der große, heute undurchlässige Block, der von Winsener Str / Paul-Gerhardt-Str / Eigenheimweg / Vinzenzweg definiert wird, ist in dieser Hinsicht überdimensioniert und zwingt Fußgänger und Radfahrer zu langen Umwegen, um ihn herumzukommen. Die Neubebauung des Areals Wilstorf 37 bietet dabei eine einzigartige Chance, diesen Block durchlässiger zu machen. Umso wichtiger ist diese Durchlässigkeit, wenn hier ein Nahversorgungszentrum und eine Kita entstehen sollen. Leider wird aber dieser Aspekt vom vorgelegten Bebauungsplanentwurf nicht zufriedenstellend erfüllt. Zudem werden Potenziale verbaut, die Durchlässigkeit dieses Blocks in Zukunft weiter zu verbessern.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans gibt selbst zu: „Grundsätzlich umfasst das Gehrecht auch die Nutzung durch Radfahrer, wobei angesichts der in den Wegverlauf integrierten Treppenanlage nicht davon auszugehen ist, dass der Weg durch diese Nutzergruppe häufig frequentiert wird“ (5.3.2). Somit wird eine Chance verpasst, diesen Block auch für Radfahrer durchlässig zu machen, z.B. für Wege aus dem Bereich Am Mühlenfeld. Auch die Eltern, die mit dem Kinderwagen zur geplanten Kita gehen, dürften von der Treppenlösung wenig begeistert sein, selbst wenn ein Aufzug als Notlösung zur Verfügung gestellt wird. Zumal auf der Anlage genügend Flächen vorhanden sind, um den Höhenunterschied zwischen Eigenheimweg und Winsener Str mittels einer rampenbasierten Lösung (ggf mit anderer Wegeführung) zu bewältigen.</p>	<p>bietet zugleich das Potenzial, die Durchlässigkeit des Stadtraums für die Nachbarschaft zu erhöhen und damit den Fußgängerverkehr zu fördern. Sofern Radfahrer die geplante Durchwegung nicht nutzen können oder möchten, ergibt sich für diese ein „Umweg“ von 400 m über die südlich gelegene Paul-Gerhardt-Straße. Dies ist für Radfahrer durchaus als „kurzer Weg“ hinnehmbar. Als Erleichterung für Radfahrer sind Stahlprofile auf der südlichen Stufenanlage vorgesehen, die das Schieben von Fahrrädern ermöglichen, ohne sie anheben zu müssen. Zudem würde ein durchgehender Radweg angesichts des Spielwegekonzepts und dem entsprechend einem zu erwartbaren hohen Anteil an Kindern auch auf den Wegeflächen ein hohes Konfliktpotenzial bergen. Das Erfordernis, in einem Bereich des Quartiers das Rad zu schieben, sorgt auch für eine Sensibilisierung der Radfahrer und der Drosselung des Tempos.</p> <p>Für Radfahrer verschlechtert sich die Bestandssituation nicht und für Fußgänger wird sie sogar deutlich verbessert, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit des dauerhaft zu sicheren Nahversorgungsstandortes.</p>
<p>4.2.</p>	<p><b><u>[Verkehr: weitere Wegeverbindung zur Anbindung Vinzenzweg]</u></b></p> <p>Eine weitere Chance wird verpasst, indem eine Geh- und Radwegverbindung mit dem existierenden Weg zum Vinzenzweg 11 nicht vorgesehen wird. Die nördliche Verlängerung dieses Wegs führt zudem weiter über die Engelbek zum Aussenmühlenweg (Bebauungsplan Wilstorf43), und würde in diesem Gebiet eine für Fuß- und Radverkehr angenehmere Alternative zur Winsener Str bilden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Anschluss des Quartiers an den existierenden Weg zum Vinzenzweg 11 würde wiederum im Plangebiet enden. Somit wäre keine nennenswerte Verbesserung der Durchwegung für Fußgänger oder Radfahrer gegeben, die auch heute über den Eigenheimweg oder die Winsener Straße in den Vinzenweg einbiegen und von dort die nördliche Verlängerung des Weges über die Engelbek zum Außenmühlenweg wählen können. Dennoch wäre ein späterer Anschluss als privater Gehweg auf Grundlage der vorgelegten Planung durchaus möglich, sofern dies auch</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Auch eine Geh- und Radwegverbindung mit dem Weg zu den Hinterhöfen der Winsener Str 26-30 wird im Bebauungsplan nicht vorhergesehen, obwohl sie auf der Hand liegt. Diese würde eine Anbindung der Service-wohnanlage Engelbekhof in quasi-Luftlinie ermöglichen.</p> <p>Zu letzteren beiden Vorschlägen müssten ggf kleine umliegende Flächen ausserhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit Gehrechten belastet werden, jedoch sollte der Bebauungsplan Wilstorf37 diese spätere Möglichkeit bereits vorsehen. Die hiervon betroffenen Flächen sind heute unbebaut und ungenutzt und/oder werden effektiv als Wegeverbindungen genutzt.</p> <p>Somit beantrage ich die Überarbeitung des Bebauungsplans, um alle bestehenden Möglichkeiten auszuschöpfen, die Durchlässigkeit dieses Blocks zu erhöhen, sowie architektonische Barrieren (Treppen) überall wo möglich zu vermeiden. Der Bebauungsplan Wilstorf37 sollte als Chance genutzt werden, die „Stadt der kurzen Wege“ in diesem Gebiet umzusetzen, anstatt ein weiteres in sich geschlossenes Wohnquartier zu errichten.</p>	<p>vom Eigentümer am Vinzenzweg 11 zugelassen würde. Dies kann jedoch nicht über das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren bestimmt werden.</p> <p>Die Gebäude Winsener Str 26-30 sind über die Winsener Straße direkt angebunden; der erste „Zugang“ in das geplante Quartier befindet sich zukünftig nur weniger Meter weiter südöstlich entlang der Winsener Straße.</p> <p>Nach Auffassung der Pangeberin wird die Durchwegung des Plangebiets mit der vorgelegten Planung erheblich verbessert und trägt somit auch zu einer „Stadt der kurzen Wege“ bei.</p>
4.3.	Verortung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	 <p data-bbox="315 965 1164 1061">Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Namensnennung: "Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung"</p>	
<p><b>5. Bürgerin/Bürger 5</b></p>		
<p><b>5.1.</b></p>	<p><b><u>[Nutzung: Wohnungsmix]</u></b></p> <p>Harburg ist ein junger Stadtteil und benötigt dringend das beschriebene RISE -Ziel, die Lebensqualität in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Das Bauvorhaben Wilstorf 37 soll seinen Teil dazu beitragen. Geplant</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Von den rund 300 geplanten Wohneinheiten ist ca. ein Drittel als 1- und 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Der übrige Anteil besteht aus vorwiegend 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen sowie einem kleineren Anteil von 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Dieser Mix entspricht den prognostizierten,</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>sind hier jedoch vorwiegend Mikrowohnungen, die im starken Widerspruch zu diesem Ziel stehen, da diese kleinen Wohnungen nachgewiesen eine hohe Fluktuation aufweisen und somit keine soziale Bindung und Identitätsstiftung im Quartier fördern. Ein junger Stadtteil braucht große bezahlbare Wohnungen für Familien und genügend Spielfläche für Kinder, was eine 80% Versiegelung nicht erfüllen kann. Für Familienwohnungen sprechen zusätzlich die Neugestaltung des nahegelegenen Sportplatzes sowie der Harburger Stadtpark.</p>	<p>örtlichen Bedarfen. Kleine Wohnungen werden zudem von ganz unterschiedlichen Nutzern nachgefragt (junge Paare, Singles jeden Alters, auch Senioren). Nach Auffassung der Plangeberin gibt es keine belastbaren Hinweise darauf, dass der angestrebten Wohnungsmix einer wünschenswerten Identifikation mit dem Quartier bzw. Stadtteil entgegensteht.</p> <p>Mit der Planung wird auch ein ausdifferenziertes Frei- und Kinderspielflächenkonzept vorgelegt, welches trotz des geplanten Versiegelungsgrades hochwertige Spielflächen zur Verfügung stellt. Im näheren Umfeld des Plangebiets laden zudem mehrere Grünflächen zum Aufenthalt ein; dies ist vor dem Hintergrund der sehr zentralen Lage des Gebietes hervorzuheben.</p>
<p>5.2.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf fügt sich darüber hinaus städtebaulich in dieses Gebiet nicht ein, da er eine wesentlich höhere Dichte und Höhe als die Umgebung – besonders zum Eigenheimweg – aufweist. Wie in Ihrer Begründung Kap. 3.4.6 bereits korrekt beschrieben, handelt es sich um eine „Schnittstelle zwischen verdichteter, geschlossener Blockrandbebauung entlang der Winsener Straße und einer daran anschließenden offenen, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung“. Hier gilt es, einen für alle Anwohner akzeptablen Übergang zu schaffen. Eine Aufstockung der Etagen zur Winsener Straße ist nachvollziehbar, ein 5-stöckiges Haus jedoch direkt neben einem Einfamilienhaus zu errichten beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität und das Stadtbild.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit der vorgelegten Planung soll eine untergenutzte und in Teilen brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die in ihrer städtebaulichen Dichte der innerstädtischen Lage angemessen ist. Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Plangeberin erforderlich, um eine entsprechende Bebauung und städtebauliche Ordnung zu ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die daraus resultierenden, möglichen Auswirkungen gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sowie die Untersuchung der durch die geplante Bebauung möglicherweise entstehenden Verschattung wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs geprüft mit dem Ergebnis, dass der vorgelegte Entwurf entsprechende Anforderungen berücksichtigt und der Nachbarschutz diesbezüglich gegeben ist.</p> <p>Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die massiveren baulichen Strukturen zur Winsener Straße ausgerichtet sind, während im südöstlichen, am Eigenheimweg gelegenen Teil des Plangebiets Einzelgebäude geplant werden. Diese sind maximal drei Geschosse hoch und staffeln sich</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>in Teilen auf zwei Geschosse ab. Nördlich der Einfamilienhäuser am Eigenheimweg sind vier- bis fünfgeschossige Gebäude geplant, wobei zu berücksichtigen ist, dass eines der hier zulässigen Geschosse für den Sockel des Gebäudes benötigt wird, der den Höhenversprung zwischen der höher gelegenen Grundstücken am Eigenheimweg und dem Plangebiet ausgleicht. Dieser ist zum Eigenheimweg hin nicht als oberirdische Baumasse wahrnehmbar. Den Einfamilienhäusern liegen hier somit auch nur drei- bis viergeschossige Gebäude gegenüber. Des Weiteren besteht zu den Einfamilienhäusern am Eigenheimweg und der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung im Plangebiet ein Abstand von ca. 15 m. Zudem liegt eine Anpflanzfläche zwischen der Bestands- und der Neubebauung, die bereits heute mit zum Teilen hohen Bäumen bewachsen ist. Eine Beeinträchtigung durch zu hohe Neubauten ist somit nicht zu befürchten.</p> <p>Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ 0,9, die eine hohe bauliche Dichte zulässt, zu überwiegenden Teilen für das Sockelgeschoss und die Tiefgarage erforderlich ist. Oberirdisch kann jedoch nur eine GRZ von 0,6 wahrgenommen werden, was angesichts der innerstädtischen Lage sowie hinsichtlich des Nahversorgungsstandortes angemessen.</p>
<p><b>5.3.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiraumplanung: Freiflächen]</u></b></p> <p>Dies gilt genauso für die hohe bauliche Dichte und Versiegelung und die geringe Freiraumqualität, die im Widerspruch zu einem gesunden Wohnumfeld stehen. Gerade im Anbetracht des Klimawandels ist Stadtgrün elementar, um das Stadtklima auch zukünftig aushaltbar zu gestalten. Die realisierte Bebauung an der Winsener Straße 66-72 stellt mit ihrem grünen Hinterhof ein gutes Beispiel dafür dar. Insofern fordern wir, dass von dem Bau des 5 geschossigen Hauses in direktem Anschluss an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird und stattdessen begrünte Freiflächen mit Aufenthaltswert für Familien geschaffen werden!</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Baumreihe wird in der Planzeichnung ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist neben seiner naturschutzfachlichen Bedeutung insbesondere auch für die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen der Neubebauung im Plangebiet und der angrenzend bestehenden Wohnbebauung am Eigenheimweg zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Er vermittelt zwischen den im Hinblick auf ihre Maßstäblichkeit unterschiedlichen Bautypologien und gestaltet den zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung vorhandenen Höhenversprung („Canyon“). Die Bäume sollen daher in die Planung integriert und bei Abgang ersetzt werden.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Zudem werden im Rahmen des baulichen Gesamtkonzepts Neuanpflanzungen vorgenommen und auch planungsrechtlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert (Anpflanzung von Bäumen): Die Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken bei dem geplanten hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch in gewisser Weise extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen leisten einen kleinen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Im Rahmen der Planung sind 10 großkronige sowie 43 kleinkronige neue Bäume geplant. Abschließend ist zu beachten, dass eine externe bepflanzte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Neuland, Bezirk Harburg hergestellt wurde.</p> <p>Die Bebauung Winsener Straße 66 bis 72 grenzt im rückwärtigen Bereich an eine öffentliche Grünanlage an; die Fläche ist somit nicht als privater, „grüner Hinterhof“ anzusehen, der unmittelbar zu dieser Bebauung zu zählen wäre.</p> <p>Zudem ist zu beachten, dass diese Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planrechts umgesetzt wurde, während mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wilstorf 37 vor dem Hintergrund der heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Rechtsgrundlagen neues Planrecht geschaffen wird.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich der vorgelegten Planung sind keine fünfgeschossigen Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Bestandsbebauung geplant.</p>
<p><b>5.4.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiraumplanung: Baumerhalt]</u></b></p> <p>Die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas sollte auch ein Grund sein, den Baumbestand unbedingt zu erhalten. Die geplanten baulichen Maßnahmen lassen jedoch daran zweifeln. Massive Aufschüttungen im Wurzelbereich gefährden das Überleben der Bäume erheblich. Auch der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstelltes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit den durch das Planvorhaben entstehenden (Fußgänger-)Verkehren die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der genannten Stelle nicht erforderlich ist. Der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Gehweganschluss zum Eigenheimweg greift massiv in den Kronenschutzbereich der dort stehenden Bäume ein. Dieser erscheint auch überflüssig, da eine Querungsmöglichkeit über die stark befahrene Winsener Straße zum Walter-Koch-Weg nicht geschaffen wird. Im Gegenteil - der Weg würde wahrscheinlich ein gefährliches Überqueren von Fußgängern herausfordern, um Wege abzukürzen. Eine sinnvolle Alternative für einen zweiten Rettungsweg kann aus unserer Sicht ein Sicherheitstreppehaus light darstellen, so dass auf die fußläufige Wegeverbindung ganz verzichtet oder schmaler gestaltet und so der Erhalt der Bäume gewährleistet werden könnte.</p>	<p>Bedarf wird aber über einen längeren Zeitraum – auch unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wilstorf 37 – weiter beobachtet.</p> <p>(zum Schutz der Bäume siehe Punkt 1.2, 1. Absatz)</p>
<p><b>6. Bürgerin/Bürger 6</b></p>		
<p><b>6.1.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b></p> <p>1. Fehlende Gebietsverträglichkeit</p> <p>Das für die Anwohner seit der letzten Auslegung im Jahr 2012 unerwartet und vollständig geänderte Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung des Eigenheimweges, Vinzenzweges und der Paul-Gerhard Straße ein.</p> <p>Die in direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung geplanten Wohngebäude sind zu hoch und zu groß angelegt und passen von der Gestaltung nicht in das Bild der Siedlung (§ 12 Gestaltung der Hamburgischen Bauordnung).</p> <p>Forderung:</p> <p>Um eine Gebietsverträglichkeit zu erreichen, müssen die in direkter Nachbarschaft zum Eigenheimweg geplanten Gebäude entweder niedriger oder in größerer Entfernung zu den Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden. Beides ist möglich. Als gutes Beispiel kann der Neubau in der Winsener Straße 80 gelten, wo im hinteren Bereich großzügige Freiflächen gelassen wurden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Am 01.04.2019 wurden die Anwohner im Rahmen einer „öffentlichen Plandiskussion“ (öffentliche Veranstaltung im Zuge der gesetzlich vorgesehenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbuch) über die geänderten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wilstorf 37 informiert.</p> <p>Die geplante Bebauung schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Winsener Straße und der kleinteiligeren Bebauung entlang des Eigenheimwegs. Das vorliegende Baukonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Workshopverfahrens zurück, dem von Seiten der beteiligten Fachbehörden und der Bezirkspolitik zugestimmt worden war.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Plangeberin erforderlich, um eine entsprechende Bebauung und städtebauliche Ordnung zu ermöglichen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die daraus resultierenden, möglichen Auswirkungen gutachterlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch gestalterische Anforderungen an</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Dieses fordern wir auch für „Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)“: Ein Gebäuderiegel entlang der Winsener Straße und eine zu Ein-/Zweifamilienhäusern passende Gestaltung in dem rückwärtigen Raum.</p> <p>Auch fordern wir, dass die Anwohner durch die Be- und Entlüftung des Sockelgeschosses weder durch Lärm- noch durch Schadstoffbelastung beeinträchtigt werden. Aktuell gehen die Standorte der Be- und Entlüftungen nicht aus den Planungsunterlagen hervor. Wir fordern, dass diese Information zeitnah nachgereicht wird.</p>	<p>Fassaden und andere Bauteile zwischen der Plangeberin und der Vorhabenträgerin vereinbart. Ein Widerspruch zu § 12 der Hamburgischen Bauordnung ist dabei bzw. somit nicht zu sehen oder zu erwarten („Bauliche Anlagen müssen ... so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Bei baulichen Anlagen, die infolge ihres Umfangs, ihrer Höhe, ihrer Lage oder ihrer erhaltenswerten Gestaltungsmerkmale das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild mitbestimmen, können besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenseiten und der Dächer gestellt werden.“).</p> <p>Auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sowie die Untersuchung der durch die geplante Bebauung möglicherweise entstehenden Verschattung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs geprüft mit dem Ergebnis, dass der vorgelegte Entwurf entsprechende Anforderungen berücksichtigt und der Nachbartschutz diesbezüglich gegeben ist.</p> <p>Die Bebauung Winsener Straße 80 grenzt im rückwärtigen Bereich an eine öffentliche Grünanlage an; die Fläche ist somit nicht als privater, „grüner Hinterhof“ anzusehen, der unmittelbar zu dieser Bebauung zu zählen wäre. Das Plangebiet ist zudem nicht im Besitz der Plangeberin, womit nicht frei über die Nutzung verfügt werden kann; darüber hinaus wird ein abgestimmtes Freiflächenkonzept realisiert.</p> <p>(zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage siehe Punkt 2.4, zweiter Absatz)</p>
<p>6.2.</p>	<p><b><u>[Grün-/Freiraumplanung: Kinderspielflächen]</u></b></p> <p>2. Mangel an Spielflächen</p> <p>Im Bauvorhaben sind viel zu wenig Flächen als öffentliche Spielflächen eingeplant. Der rechnerische Bedarf bei 310 Wohnungen liegt bei 3.130 m<sup>2</sup>. Allerdings sind nur 2307 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen eingeplant, von denen wiederum der Großteil (1727 m<sup>2</sup>) Wege sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.109 und 5.1)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>In Bereichen mit steilen Böschungen werden Absturzsicherungen durch Bänke, bzw. Geländer geschaffen, so dass ein gefahrloser Verbindungsweg zwischen den Spielangeboten zur Verfügung steht. Nach Starkre-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Diese „Spielwege“ sind aufgrund ihrer Lage zum Teil nicht zum Spielen geeignet. Hierzu zählt der Weg entlang des Grabens (in den Unterlagen wilstorf-37-begr-oea.pdf als „Canyon“ bezeichnet). Sollte dieser Weg als Spielfläche genutzt werden, besteht eine Gefahr für die Kinder, da die Steigung an der Böschung des Canyons beträchtlich ist und dieser in seiner Funktion als Notentwässerung des Plangebiets mit Wasser befüllt sein kann.</p> <p>Begründet wird der Mangel an Spielflächen mit der hohen Anzahl an Einzimmerwohnungen. Diese Begründung lehnen wir ab, da es für Harburg wichtig ist, qualitativen Wohnraum zu schaffen. Dies gelingt nicht mit einer engen Bebauung, in der nicht die städtebaulich empfohlene Fläche für Freizeitmöglichkeiten und Spielplätze zur Verfügung steht. Gerade entlang der Winsener Straße mit ihrer hohen Menschendichte und dem vorhandenen Konfliktpotential ist es wichtig, dass neue Bauvorhaben ausreichend Freizeit-, Grün- und Spielflächen einplanen, um qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensräume für Menschen zu schaffen.</p> <p><b>Forderung:</b></p> <p>Wir fordern,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass der Weg entlang des Canyons aufgrund seiner für spielende Kinder gefährlichen Lage (steile Böschung &amp; Gewässer) nicht als Spielfläche angerechnet wird.</li> <li>• eine geringere Bebauungsdichte.</li> <li>• mehr Freizeit-, Grün- und Spielflächen.</li> <li>• weniger Einzimmerwohnungen und mehr Wohnraum für Familien.</li> </ul>	<p>genereignissen kann im nördlichen Bereich vorübergehend Wasser stehen bleiben, das durch einen dort vorgesehenen Hofablauf in kurzer Zeit abgeleitet wird. Die Böschung ist dort so flach, dass auch in dieser Ausnahmesituation keine Gefährdung für spielende Kinder besteht.</p> <p>Mit der Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen geht auch die Forderung nach einer sinnvollen Ausnutzung der Flächen einher, um bspw. unbebaute Flächen im Außenbereich bei der Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu schonen. Das Plangebiet befindet sich in gut erschlossener, innerstädtischer Lage und rechtfertigt eine, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende, urbane Dichte.</p>
<p>6.3.</p>	<p><b>[Grün-/Freiraumplanung: „Canyon“]</b></p> <p>2. Unzulängliche Planung des Canyons</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die baumbestandene Böschung wird erhalten und planungsrechtlich vor Inanspruchnahme durch andere Nutzungen gesichert. Im Zuge der Bau-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die Planung des Canyons zwischen Eigenheimweg 21f, 19f, 18f und 17f und dem Geltungsbereich wird im Bebauungsplan nicht ausreichend beschrieben. Der Canyon und dessen (Baum-)Bepflanzung ist ein entscheidender Punkt, um abschätzen zu können, welche Auswirkungen (Einsicht in unsere Gärten, Lärmbelästigung, Überflutung, Vermüllung) das Neubauprojekt auf uns direkte Anwohner haben wird.</p> <p>Die Böschung des Canyons auf Seiten des Eigenheimweges weist keine durchgängige Baumbepflanzung auf. Die in den zur Verfügung gestellten Zeichnungen durchgängig und überlappend dargestellten Baumkronen entlang des Hanges entsprechen nicht der Realität. Zusätzliche Baumanpflanzungen und der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sind aufgrund ökologischer Aspekte und des Einblicks von erhöhten Positionen in die Gärten der Einfamilienhäuser erforderlich. Aktuell fürchten wir, dass vorhandene Bäume die Bauphase nicht überleben, da sie die geplanten angrenzenden Wohneinheiten verschatten und deren Wert mindern.</p> <p>Es ist abzusehen, dass in den Canyon Müll gelangen wird durch den erhöht liegenden öffentlichen Weg. Eine unzugängliche Müllkippe direkt im Wohngebiet ist nicht tragbar.</p> <p>Der Canyon ist in dem Bauvorhaben als Notentwässerung ohne Abfluss geplant. Wissenschaftlich gilt es als gesichert, dass es durch den Klimawandel zukünftig vermehrt zu Starkregen kommen wird. Die Dach-/Sockelgeschossbegrünung einer zu 90% versiegelten Fläche kann bezüglich der Aufnahmefähigkeit von Regen an ihre Grenzen kommen. Auch der Canyon hat bei einer so großen versiegelten Fläche nur eine begrenzte Pufferwirkung. Die untere Stichstraße (Häuser mit Hausnummern 15 und 17) und tieferliegende Grundstücke können überflutet werden.</p> <p>Des Weiteren wird die Böschung des Canyons sehr steil. Ist der Canyon dann mit Wasser befüllt, können spielende Kinder leicht ins Wasser fallen.</p> <p>Forderung:</p>	<p>durchführung müssen entsprechend der DIN 18920 geeignete Maßnahmen zum Baumschutz erfolgen. Hier erfolgen folglich keine Beeinträchtigungen. Aufgrund von festgesetzten Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist zudem eine Aufwertung zu erwarten.</p> <p>Die im vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (hellgrün) dargestellten Bäume am „Canyon“ entsprechen dem tatsächlichen Baumbestand. Hinzukommen (dunkelgrün) dargestellte Neupflanzungen, womit zukünftig eine durchgängige Baumbepflanzung entstehen wird. Für die vorhandene Baumreihe wird in der Planzeichnung ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs ist neben seiner naturschutzfachlichen Bedeutung insbesondere auch für die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen der Neubebauung im Plangebiet und der angrenzend bestehenden Wohnbebauung am Eigenheimweg zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen/zu ersetzen. Er vermittelt zwischen den im Hinblick auf ihre Maßstäblichkeit sehr unterschiedlichen Bautypologien und gestaltet den zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung vorhandenen Höhenversprung. Die Bäume wurden daher in die Planung integriert und sind bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Durch die Planung ist beabsichtigt das Einfamilienhausgebiet am Eigenheimweg durch eine geschlossene Baumpflanzung parallel zur Hangkante abzuschirmen. Um den Bäumen Entwicklungsspielraum zu geben werden Neupflanzungen von großkronigen Bäumen in Abständen 7 – 8 m gepflanzt, so dass sich ein geschlossener Schirm erst in einigen Jahren einstellen wird.</p> <p>Müllablagerungen im Bereich des „Canyon“ sind nicht zu erwarten. Letztlich handelt es sich um eine private Freifläche. Von daher kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Bewohner ihr eigenes Wohngrundstück nicht vermüllen werden und es auch im Interesse der zukünftigen Bewohner und Eigentümer liegt, dies nicht zuzulassen. Darüber hinaus kann bei größeren Wohnanlagen erwartet werden, dass im Falle einer (unwahrscheinlichen) Vermüllung erwartet werden, dass die Hausverwaltung den Müll entfernen lassen wird. Die Vermüllung des Canyons ist somit keine wahrscheinliche Planfolge.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wir fordern, dass in dem Gebiet des Canyons an den aktuell offenen Stellen großkronige Bäume gepflanzt werden und wir als Anwohner bezüglich der Detailplanung der Bepflanzung vorab informiert, einbezogen und unsere Anmerkungen berücksichtigt werden.</p> <p>Wir fordern, dass die Wohnungen entlang des Canyons in größerem Abstand zum Canyon geplant werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die neu geplanten Wohnungen nicht durch die vorhandenen Bäume verschattet werden und gleichzeitig wird auch der Abstand der neuen Gebäude zu den hinteren Ein-/Zweifamilienhäusern der Eigenheimweg-Stichstraßenerhöhe (Hausnummern 15f, 17f, 19f, 21f).</p> <p>Wir fordern, dass der Canyon regelmäßig von Müll gereinigt wird.</p> <p>Wir fordern ein tragfähiges Notentwässerungskonzept. Der Canyon kann nicht das Rückhaltebecken einer zu 90% versiegelten Bebauungsfläche werden. Das Risiko ist zu groß, dass die Wasseraufnahmefähigkeit des Canyons bei langandauerndem Starkregen nicht ausreicht. Da der Canyon unmittelbar zwischen bebauten Grundstücken liegt, kommt es unweigerlich zu Überflutungen.</p> <p>Des Weiteren halten wir den Canyon für Kinder eine Gefahrenquelle (mit und ohne Wasser). Wir fordern einen vollständig eingezäunten Canyon. Der Zaun darf für Kinder nicht überwindbar sein und für den Baumbestand keine Gefährdung darstellen. Die Gestaltung des Zauns ist mit den Anwohnern abzusprechen.</p>	<p>Im Rahmen des baulichen Gesamtkonzepts werden Neuanpflanzungen vorgenommen und auch planungsrechtlich durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert (Anpflanzung von Bäumen): Die Festsetzungen werden aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken bei dem geplanten hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch in gewisser Weise extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen leisten einen kleinen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Im Rahmen der Planung sind 10 großkronige sowie 43 kleinkronige neue Bäume geplant.</p> <p>Die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass der vorgelegte Entwurf entsprechende Anforderungen berücksichtigt und der Nachbarschutz diesbezüglich gegeben ist. Ein weiteres Abrücken der geplanten Bebauung von der Bestandsbebauung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt gemäß geltenden Normen und Richtlinien über eine Retentionsschicht und gedrosselte Abläufe in das öffentliche Siegel in der Winsener Straße. Die Entwässerung wird auf den Jahrhundertregen dimensioniert.</p> <p>In den Canyon erfolgt grundsätzlich keine Entwässerung, maximal wird eine Notentwässerung für Regenereignisse oberhalb der Jahrhundertregens vorgesehen, die dem Schutz der Bauten dient.</p> <p>Im Plangebiet werden zum Canyon Absturzsicherungen durch Bänke, bzw. Geländer geschaffen, sodass der Böschungsbereich keine Gefahrenquelle darstellt. Entlang der Südwestseite des Canyons ändert sich für die Grundstücksnachbarn die Gefahrenlage in Folge der Planung nicht. Es steht den jeweiligen Grundstückseigentümern frei, dieser Gefahrenlage durch Einfriedung ihres Grundstücks zu begegnen.</p> <p>(siehe zusätzlich Punkt 2.9, 3. Absatz)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>6.4.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Steigerung des Verkehrs, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>3. Gesteigertes Verkehrsaufkommen im Eigenheimweg</p> <p>Die hohe Zahl an zusätzlichen Menschen wird dazu führen, dass das Verkehrsaufkommen im Eigenheimweg und den umliegenden Straßen steigt. Schon jetzt ist es als Fahrradfahrer notwendig, entgegenkommenden Fahrzeugen auszuweichen und zwischen am Straßenrand parkenden Autos anzuhalten, um die Autos durchzulassen. Diese Situation wird sich aller Voraussicht nach verschärfen.</p> <p>Auch die Anzahl der am Straßenrand parkenden Autos wird sich durch die zusätzlichen Anwohner erhöhen. Schon zum aktuellen Zeitpunkt werden die Ausfahrten der beiden Privatstraßen im Eigenheimweg oft so zugeparkt, dass die Straße nicht mehr einsehbar ist. Dies führt zu gefährlichen Situationen. Auch der Radverkehr im Eigenheimweg wird weiter erschwert, obwohl es sich die Politik zum Ziel gesetzt hat, Radfahren zu fördern. Der Bebauungsplan sieht für Besucher zu wenige PKW-Stellplätze vor.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sichergestellt wird, dass das Verkehrsaufkommen im Eigenheimweg durch das Bauprojekt nicht erhöht wird</li> <li>• die Anzahl der Besucherparkplätze erhöht wird und die Richtwerte vollständig eingehalten werden. Diese Parkplätze müssen den Besuchern kostenlos zur Verfügung stehen, da sonst in die umliegenden Straßen ausgewichen wird.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Quartier soll von der Winsener Straße erschlossen werden. Sowohl die notwendige Anlieferung für die Einzelhandelsnutzungen als auch die geplante Tiefgarage im Blockinnenbereich sollen darüber angedient werden. Um eine bessere Verteilung der Verkehre zu gewährleisten und die Übersichtlichkeit zu gewahren, ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt für die (Tief-) Garage bzw. die Anlieferung geplant.</p> <p>Der Eigenheimweg ist nicht als Einbahnstraße ausgewiesen und bzgl. der Vorfahrtsregelungen gelten die allgemeinen Bedingungen der Straßenverkehrsordnung (Pkw hat nicht automatisch Vorrang vor Fahrrad). Ordnungsrechtliche Regelungen zur Abwicklung des Verkehrs im Eigenheimweg können bei Bedarf ohnehin unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen. Bauliche Veränderungen des Eigenheimwegs werden abseits der herzustellenden Feuerwehrezufahrt in das Plangebiet und die hieraus resultierenden technischen Erfordernisse (funktionierende Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge vom Eigenheimweg in die Feuerwehrezufahrt hinein; Ausschluss von Parkplätzen gegenüber der Feuerwehrezufahrt) nicht erfolgen.</p> <p>(zur in Folge der Planung zu erwartenden Verkehrszunahme siehe Punkt 2.13)</p> <p>(zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs siehe Punkt 1.4)</p>
<p><b>6.5.</b></p>	<p><b><u>[Bauphase: Steigerung des Verkehrs, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>4. Zumutung für die der Anwohner und mangelnde Information</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die geltenden Vorschriften zu beachten. Es wird zudem auf die Norm zur Minderung/Vermeidung von Baulärm verwiesen (Allgemeine Verwaltungsvorschrift Baulärm – AVV</p>

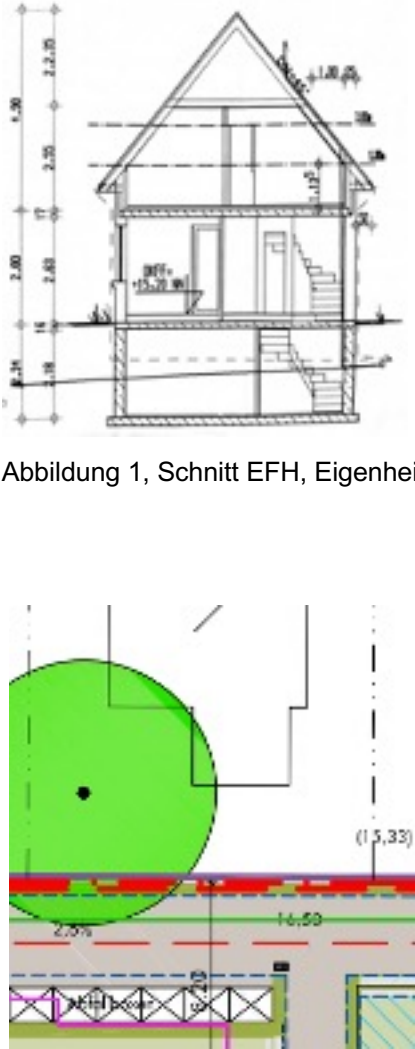
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Auf der Seite von REVITALIS wird von einer fünfjährigen(!) Bauphase ausgegangen (anders als bei der Planungsdiskussion bzw. der Besprechung bei der Auslegung, wo von zwei bis drei Jahren gesprochen wurde). Das bedeutet, dass die Anwohner von Montag bis Samstag von 7:00 bis 20:00 Uhr (ohne Mittagsruhe) Baulärm ausgesetzt sein können. In einer Zeit des Wandels der Arbeitskultur zu mehr Home Office stellt dieser Lärm eine erhebliche Belastung dar.</p> <p>Darüber hinaus wurden wir Anwohner nicht „ortsüblich“ über die öffentliche Auslegung informiert. Es gab keine Informationsaufsteller in den Straßen rund um das Plangebiet wie es bislang im Rahmen des Projektes, beispielsweise vor der Planungsdiskussion 2019 der Fall war.</p> <p>Dieser Punkt ist besonders enttäuschend, da bei der rege besuchten Planungsdiskussion die Wichtigkeit der Beteiligung der Anwohner seitens der Politik betont wurde. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie mit ihren eingeschränkten Beteiligungsmöglichkeiten ist ein transparentes Vorgehen wichtig.</p>	<p>Baulärm). Regelungen zur Bauphase sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das mit den zuständigen Stellen abgestimmte Baustellenkonzept kann den Nachbarn vorgestellt werden und ist ansonsten vor dem Hintergrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch die Bauprüfungsabteilung des Bezirksamtes Harburg zu bewerten.</p> <p>Über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde <b>ortsüblich</b> informiert. Dazu wird verwiesen auf das Gesetz über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung (Bauleitplanfeststellungsgesetz) in der Fassung vom 30. November 1999; Erster Abschnitt; Feststellung der Bauleitpläne; § 1 Abs. 1 Satz 2: <i>Beschlüsse über die Aufstellung sowie Ort und Dauer der Planauslegung sind im Amtlichen Anzeiger bekannt zu machen</i>. Die Bekanntmachung über die Aufstellung sowie die (hier: erneute) öffentliche Auslegung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgte im Amtl. Anz. Nr. 20 Freitag, den 12. März 2021, Seite 364. Ergänzend erfolgten die Bekanntmachung sowie die Information über die Auslegung inklusive aller Unterlagen über das Internet sowie über eine Pressemitteilung, die von den lokalen Zeitungen weiter verbreitet wurde. Aufsteller und Informationsveranstaltungen („Öffentliche Plandiskussion“) erfolgen in Hamburg nur im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Diese wurde im April 2019 durchgeführt.</p>
<p><b>6.6.</b></p>	<p><b><u>[Zusammenfassung]</u></b></p> <p>Fazit:</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir nicht prinzipiell gegen das Bauvorhaben sind. Die Planung mit einem Sockelgeschoss und darauf liegend gebauten Wohnungen entlang der Winsener Straße finden wir sinnvoll.</p> <p>Laut aktuellem Plan ist allerdings die Nähe zu den Einfamilienhäusern zu dicht, die Anzahl der geplanten Wohnungen zu hoch und die Anzahl der Grün- und Spielflächen zu gering. (Selbst Vorgaben der Bauverordnung werden nicht eingehalten wie im Dokument „wilstorf-37-begr-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 6.1 und 6.2)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Wie in den Kapiteln 5.2.3 Kinderspiel, 5.2.5 Abstandsflächen und 5.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Begründung zum öffentlich ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf erläutert, sind im Rahmen der Abwägung aller bekannten Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans die genannten Punkte geprüft worden und nach Auffassung der Plangeberin mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>oea.pdf“ unter anderem in den Kapiteln „5.2.3 Kinderspiel“, „5.2.5 Abstandsflächen“ und „5.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs“ deutlich wird).</p> <p>Dies führt dazu, dass sich die geplante Bebauung nicht in die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung einfügen kann.</p> <p>Gerade in Harburg mit seinen qualitativ stark unterschiedlich und mehrheitlich als gering lebenswert eingestuften Wohnquartieren ist es notwendig, bei neuen Projekten genau auf die vorhandene Bebauung zu achten und sowohl bei Neu- als auch Bestandsbauten bestmögliche qualitative und nicht quantitative Wohnräume zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Dieses berücksichtigt der ausgeschriebene Bebauungsplan zu wenig.</p> <p>Kreative Lösungen, wie die Nutzung freierwerdender Büroflächen aufgrund des Wandels zu mehr Home Office als Wohnraum, sind erforderlich.</p> <p>Wir haben den Eindruck, dass es in der Gestaltung hauptsächlich darum geht, möglichst viele Wohnungen auf dem Planungsgebiet unterzubringen und für Investoren ein lukratives Projekt zu schaffen.</p> <p>Die Qualität von Harburg als Stadtteil insgesamt und die Qualität der Lebenssituation der direkten Anwohner, aber auch der zukünftigen Bewohner, wird durch das Projekt nicht gefördert.</p> <p>Dieses ist vor allem deshalb enttäuschend, da die freie Fläche alle Möglichkeiten bietet eine qualitative und den Bedürfnissen des Stadtteils gerechte Bebauung und Begrünung zu gewährleisten.</p>	<p>Die geplante Bebauung fügt sich nach Auffassung der Plangeberin in das Umfeld insofern ein, als erkennbare und mögliche Auswirkungen der Bebauung auf das Umfeld geprüft und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens abgewogen wurden.</p> <p>Nach Auffassung der Plangeberin bietet das geplante Vorhaben die Chance, das Umfeld städtebaulich und in seiner Nutzung aufzuwerten und zu fördern. So wird das Plangebiet als Nahversorgungsstandort festigt und aufgewertet und die Durchlässigkeit des Plangebiets für die Stadtteilbewohner erhöht. Ferner kommt es in Folge der Planung aus Sicht des Plangebers zu einer Aufwertung des Ortsbildes.</p> <p>In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Zu den privaten Belangen gehört auch das Interesse der Vorhabenträgerin an einer intensiven baulichen Ausnutzung seines Grundstücks. Auch dieser Belang hat Eingang in die Abwägung gefunden. Ihm wurde jedoch kein Vorrang eingeräumt, dem andere Belange untergeordnet wurden.</p>
<p><b>7. Bürgerin/Bürger 7</b></p>		
<p>7.1.</p>	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrssteigerung Eigenheimweg]</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich befürchte, dass der herausfahrende Verkehr (rechts in der Winsenerstr.) über den Eigenheimweg abgewickelt wird.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 3.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
7.2.	<p><b>[Grün-/Freiflächenplanung: „Canyon“]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgang mit der angrenzenden Fläche zu Grundstück (3270) zur Zeit Hang gestützt durch die Wand ehemaliger Garage</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Abstimmung der Hangsicherung erfolgt mit dem Baugrundgutachter und bei Bedarf mit den entsprechenden Nachbarn.</p>
<b>8. Bürgerin/Bürger 8</b>		
8.1.	<p><b>[Verfahren: Beteiligung]</b></p> <p>Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorab möchten wir festhalten, dass wir einer Neugestaltung und Bebauung des Plangebiets grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Kritisch sehen wir die starke Verdichtung, die sehr hohe Zahl der geplanten Wohnungen, das geringe Maß der Grünflächen und die zulässige Bauhöhe der geplanten Bebauung.</p> <p>Für Harburg bieten sich bei derartigen Bauprojekten wertvolle Chancen, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und das Zusammenleben im Bezirk aufzuwerten. Diese Chance wird in unseren Augen durch die gegenwärtige Planung nicht wahrgenommen. Wir haben den Eindruck, dass es in der Gestaltung hauptsächlich darum geht, möglichst viele Wohnungen auf dem Planungsgebiet unterzubringen, um so für den Investoren ein lukratives Projekt zu schaffen.</p> <p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen und möchten im Rahmen der Bürgerbeteiligung Stellung nehmen und gegen den Bebauungsplan „Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)“ Widerspruch einlegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen (siehe auch nachfolgende Punkte 8.2. – 8.8).</p> <p>In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Zu den privaten Belangen gehört auch das Interesse der Vorhabenträgerin an einer intensiven baulichen Ausnutzung seines Grundstücks. Auch dieser Belang hat Eingang in die Abwägung gefunden. Ihm wurde jedoch kein Vorrang eingeräumt, dem andere Belange untergeordnet wurden.</p>

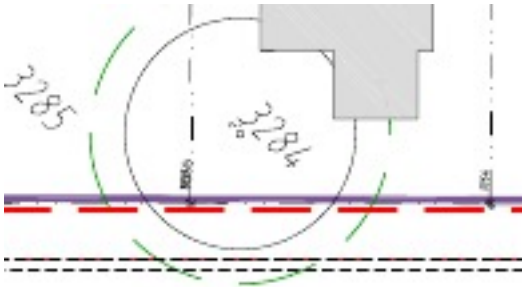
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
8.2.	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhe]</u></b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1. Fehlende Gebietsverträglichkeit:</p> <p>Bei den geplanten Gebäuden im Bauabschnitt 1 (hinterer Bereich zum Eigenheimweg) handelt es sich um großflächig angelegte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Diese geplanten Mehrfamilienhäuser überragen die Bestandsgebäude, vornehmlich Satteldach Ein- und Zweifamilienhäuser, deutlich und fügen sich keinesfalls in die Umgebung ein und stören das Gesamtbild der Siedlung.</p> <p>Forderung:</p> <p>Die geplanten Mehrfamilienhäuser (Nr. 4 + 5 auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan 501 Master VEPL 1) dürfen hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit und unter Berücksichtigung der nordwestlich gelegenen Nachbarbebauung im Eigenheimweg keine Zulässigkeit für 3 Vollgeschosse erhalten. Den Großteil der nahegelegenen Wohngebäude im Eigenheimweg zeichnet eine 2-geschossige Bauweise aus. An diesen Gebäudehöhen etwa 8 Metern (2 Vollgeschosse, siehe Abbildung 1 unten) ist auch die zulässige Gesamthöhe für die Baufelder / Gebäude 4 + 5 zu orientieren sowie eine Überschreitung dieser ausdrücklich zu vermeiden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Nach Auffassung der Plangeberin gibt es im Umfeld des Plangebiets kein „Gesamtbild der Siedlung“: die Bestandsbebauung der Umgebung zeigt sich sehr heterogen.</p> <p>Bei dem Begriff der Gebietsverträglichkeit geht es in erster Linie um die Frage, ob eine bestimmte Nutzung mit dem festgesetzten Baugebiet vereinbar ist und dessen Gebietscharakter wahrt. Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird ein Vorhabengebiet festgesetzt, in dessen Rahmen die konkret geplanten Nutzungen zulässig sind.</p> <p>Mit der vorgelegten Planung soll auch eine untergenutzte und in Teilen brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden, die in ihrer städtebaulichen Dichte der innerstädtischen Lage angemessen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die daraus resultierenden, möglichen Auswirkungen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die geplante dreigeschossige Bebauung wird mit Flachdächern ausgebildet, sodass die geplanten Gebäudehöhen nicht in so großem Maße von den Firsthöhen der bestehenden eingeschossigen Bestandsgebäude mit Satteldach abweichen werden. Auch die Einhaltung von bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sowie die Untersuchung der durch die geplante Bebauung möglicherweise entstehenden Verschattung wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs geprüft mit dem Ergebnis, dass der vorgelegte Entwurf entsprechende Anforderungen berücksichtigt und der Nachbarschutz diesbezüglich gegeben ist.</p> <p>Von einer Reduzierung der geplanten Baumasse im rückwärtigen Bereich wird daher abgesehen.</p> <p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	 <p>Abbildung 1, Schnitt EFH, Eigenheimweg 21e</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	Abbildung 2, Ausschnitt VEPL 1	
8.3.	<p><b><u>[Gerecht: Aufschüttungen und Höhenunterschiede]</u></b></p> <p>2. Zubau der Nachbargrundstücke, Grenzgestaltung und Verschattung</p> <p>Über nahezu die komplette Fläche des hinteren Bauabschnitts 1 (angrenzend an den Eigenheimweg) erstreckt sich die Tiefgarage mit zwei Ebenen. Das Höhenniveau der geplanten Erdgeschosses wird auf das Niveau der Einfahrt Rettungsweg/Feuerwehrezufahrt (Eigenheimwegs 33) angeglichen und im abfallenden Bereich des Eigenheimwegs (21c - f) bis zu den Grundstücksgrenzen deutlich über das Höhenniveau der Grundflächen aufgeschüttet. (Vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).</p> <p>Durch die Angleichung des Höhenniveaus und die Aufschüttung des Bodens von deutlich über einem Meter bis hin zu den Grundstücksgrenzen ergibt sich ein erheblicher Höhenversatz und eine steile Geländekante. Die Aufschüttung und der darauf aufsetzende erforderliche Sicht- und Lärmschutz baut die anliegenden Grundstücke zu. Die Grundstücke liegen in einem Tal und werden zu einem erheblichen Teil verschattet. Den Gärten wird sehr viel Licht genommen und es ergibt sich für uns eine deutlich schlechtere Wohnsituation.</p> <p>In Bezug auf die verfügbaren Unterlagen bemängeln wir, dass die Höhenverhältnisse und die Gestaltung der Grundstücksgrenze zwischen Bauabschnitt 1 und Bestandsgebäuden und ihren Grundstücken in den Plänen nicht ausreichend klar und gut ersichtlich dargestellt werden. Einen derart relevanten Aspekt im Rahmen einer Bürgerbeteiligung so unzureichend darzustellen wirft viele Fragen auf.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, dass auf die Aufschüttung der geplanten Baufläche das Höhenniveau der Grundfläche der Bestandsgebäude in Bauabschnitt 1 nicht überragt und die Erdgeschosses der Neubauten auf dem gleichen Höhenniveau wie die bestehenden Gebäude im Eigenheimweg 21 c- f gebaut werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die geplante Anschüttung übersteigt die Höhe der bestehenden Stützwand nicht. Die Erdgeschosshöhen der Häuser 4 und 5 ergeben sich aus einem gleichmäßigen Anstieg des Gehwegs zum Eigenheimweg, sowie aus Anforderungen an maximale Längsgefälle für Feuerwehrezufahrten.</p> <p>Die Erdgeschossesebene des geplanten rückwärtigen Bereichs wird auf gleicher Höhe liegen wie die umliegenden, bestehenden Bestandsgrundstücke. Eine Reduzierung der Tiefgaragenebenen ist zum einen nicht möglich, um weiterhin ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können und zum anderen nicht erforderlich, da somit angegliche Erdgeschosseszonen erreicht werden können. Höhenversprünge ergeben sich erst im Bereich der Treppenanlagen zur Winsener Straße.</p> <p>Eine Verschattung von Gartenflächen durch Sichtschutzeinrichtungen würde nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken führen und eine erhebliche Verschattung ist auf Grund der möglichen Höhenunterschiede nicht zu erwarten. Als Sichtschutz ist eine Hecke geplant.</p> <p>Der Planunterlage „Vorhaben- und Erschließungsplan 4“ ist eine entsprechende Schnittzeichnung zu entnehmen.</p> <p>(siehe auch Punkt 8.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die vorgestellte Planung darf in ihrer aktuellen Fassung keine Freigabe erhalten und muss flacher und tiefer geplant werden.</p> <p>In unseren Augen gibt es vielfältige Möglichkeiten, die unter Punkt 1 und 2 genannten Aspekte anders zu planen und zu gestalten, um so Gebietsverträglichkeit zu erreichen und den Zubau sowie die Verschattung der Nachbargrundstücke zu reduzieren. Daher fordern wir die Tieferlegung der Tiefgarage oder eine Reduktion von zwei auf eine Tiefgaragenebene. Alternativ ist der Höhenangleich der Grundfläche in Bauabschnitt 1 zu den Nachbargrundstücken bereits auf dem Bauabschnitt 1 zu vollziehen und die Geschossigkeit der geplanten Gebäude zu reduzieren. Hierzu könnte zwischen den geplanten Neubauten und Weg eine Böschung gestaltet werden. So lägen Weg und Sichtschutz auf dem Höhenniveau der Bestandsgrundstücke und die Verschattung und der Zubau würden deutlich reduziert.</p> <p>Zur Wahrung der Privatsphäre und zur Sicherung des Eigentums ist eine deutliche Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken zu gestalten. Wir fordern eine Sicht- und Lärmschutzvorrichtung, die so zu gestalten ist, dass die Nachbargrundstücke vor widerrechtlichem Betreten, Einblicken und Vermüllung geschützt sind die Grundstücke jedoch nicht in mehr als durch die aktuell vorhandenen Zäune und Hecken verschattet.</p> <p>Zwecks Verdeutlichung der Höhenverhältnisse der geplanten Neubauten in Bauabschnitt 1 zu den Bestandsgebäuden Eigenheimweg 21c – f fordern wir die Anfertigung einer Querschnittszeichnung, die den Eigentümern zur Verfügung gestellt wird.</p>	
<p><b>8.4.</b></p>	<p><b><u>[Gerecht: Feuerwehrzufahrt und Müllentsorgung]</u></b></p> <p>3. Wegerecht Feuerwehrzufahrt und Entsorgungskonzept</p> <p>Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan 501 Master VEPL 1 sind im Bereich der Gebäude 4 und 5 Abfallboxen eingezeichnet. In diesem Zusammenhang ergeben sich verschiedene Unklarheiten zum Entsorgungskonzept. Da es sich bei der Zuwegung vom Eigenheimweg um eine Feuerwehrzufahrt handelt und das Quartier ansonsten autofrei ist</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Müllabfuhr soll unmittelbar vom Eigenheimweg aus erfolgen. Die Feuerwehrzufahrt wird nicht genutzt werden. Das konkrete Konzept für die Müllentsorgung wird jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dabei wird es aber hinzunehmen sein, dass es im öffentlichen Straßenraum am Abholtag auch zu Komforteinbußen kommen kann.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>würde die Müllabfuhr voraussichtlich am Eigenheimweg erfolgen. Große Müllcontainer würden dort an Abholtagen den Gehweg und die Feuerwehzufahrt versperren. Eine Nutzung der Feuerwehzufahrt durch Müllfahrzeuge würde der Idee eines autofreien Quartiers entgegenstehen und darüber hinaus zu erheblicher Lärmbelästigung durch die Müllwagen führen (Abfuhrgeräusche, Piepton). Nebst den bereits genannten Argumenten befürchten wir zudem eine Vermüllung dieser Stelle, die auch oft Schädlinge anzieht. Die Position der Abfallbehälter direkt am Weg, vor den Wohngebäuden und neben der Sandspielfläche halten wir für sehr deplatziert.</p> <p>Forderung:</p> <p>Das Nutzungsrecht des geplante Wegs entlang der Häuserreihe Eigenheimweg 21 muss klar geregelt sein. Unser Verständnis gem. aktueller Planung ist, dass der Weg nur für Feuerwehr und Fußgänger freigegeben wird. Daher fordern wird, dass der Weg nicht durch die Müllfahrzeuge sowie durch Anlieferverkehr, wie zum Beispiel Paketdienste genutzt werden darf. Die Einfahrtsbeschränkung muss durch eine Sperrvorrichtung, die von der Feuerwehr zu jedem Zeitpunkt geöffnet werden könnte (Schranke, Pfosten, etc.) sichergestellt werden.</p> <p>Des Weiteren ist das Entsorgungskonzept so zu gestalten, dass der Gehweg Eigenheimweg sowie die Feuerwehzufahrt nicht durch die Müllcontainer versperrt werden und der Standplatz der Abfallbehälter professionell betreut wird.</p> <p>Entsprechend der Informationen zur Ver- und Entsorgung des Einzelhandels und der Gebäude in Bauabschnitt 2 ist unser Verständnis, dass diese über die Tiefgarage erfolgt. Daher fordern diese Abfallboxen ebenfalls in die Tiefgarage zu verlegen und die Entsorgung und Müllabfuhr auch hier über die Tiefgarage abzuwickeln.</p>	<p>Auch Paketdienste können die Feuerwehzufahrt nicht nutzen, nur auf dem Wege zu Fuß.</p> <p>Eine „Vermüllung“ im Bereich der geplanten Abfallcontainer ist angesichts der in unmittelbarer Nähe lebenden zukünftigen Bewohner nicht zu erwarten. Der Eigentümer wird für die Unterhaltung und Instandhaltung der Müllcontainer verantwortlich sein. Es ist kein Grund erkennbar, warum die hinzuziehenden Bewohner ein anderes Verhalten, als die bereits im Quartier lebenden Bewohner an den Tag legen bzw. warum sie zur Müllentsorgung nicht die dafür vorgesehenen Müllsammelboxen nutzen sollten.</p>
<p>8.5.</p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Baumschutz]</u></b></p> <p>4. Schutz der Bestandsbäume</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)																
	<p>Auf dem Grundstück des Flurstücks 3284 befindet sich eine Eiche, diese ist in der Umweltakte unter A 3.1 Baumbestandsplan sowie A 3.2 Baumliste als Baum Nummer RE33 gekennzeichnet.</p> <table border="1" data-bbox="327 395 1133 483"> <tr> <td></td> <td>Feld-Ahorn</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Nachbargrundstück?</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td>1</td> <td>40</td> <td>14</td> <td>1</td> <td></td> <td>Baum erhaltenswert Nachbargrundstück?</td> </tr> </table> <p>Abbildung 3, Ausschnitt Baumliste</p> <p>Bei dem Baum handelt es sich nicht wie hier angegeben (Abbildung 3) um ein Feld-Ahorn mit Stammdurchmesser von 40 cm sondern um eine Roteiche, die aktuell einen Stammdurchmesser von 89 cm aufweist. Die oben eingefügte Tabelle ist fehlerhaft und muss korrigiert werden.</p> <p>Auf den Plan 501 Master VEPL 3 wird deutlich, wie dicht die Tiefgaragenbebauung am Baum liegt (siehe Abbildung 4).</p>  <p>Abbildung 4, Ausschnitt VEPL 3</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, dass alle Maßnahmen ergriffen werden, um diesen Baum zu erhalten und im Hinblick auf die geplante Bebauung - im speziellen im Hinblick auf den Bau der Tiefgarage - eine baumschonende Bauweise</p>		Feld-Ahorn						Nachbargrundstück?	33		1	40	14	1		Baum erhaltenswert Nachbargrundstück?	<p>Die Bezeichnung RE in Bestandsplan bezeichnet die genannte Roteiche (RE) und ist somit korrekt. Die zugehörige Tabelle wird korrigiert.</p> <p>Die baumbestandene Böschung wird erhalten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Hier erfolgen keine Beeinträchtigungen. Im Zuge der Baudurchführung müssen entsprechend der DIN 18920 geeignete Maßnahmen zum Baumschutz erfolgen. Der Baumschutz wird durch einen Fachgutachter begleitet. Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung baulicher Maßnahmen zeigt, dass Wurzeln in das Plangebiet hineinragen, so ist dort die Erstellung einer Wurzelbrücke zum Schutz der Wurzeln vorzusehen.</p>
	Feld-Ahorn						Nachbargrundstück?											
33		1	40	14	1		Baum erhaltenswert Nachbargrundstück?											



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt des Baumes (Handauschachtung/ Wurzelbrücken) eingesetzt wird. Die Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Beteiligung eines Baumgutachters durchzuführen.</p>	
<p><b>8.6.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Erhöhung des Verkehrs, Schulwegsicherung]</u></b></p> <p>5. Gesteigertes Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsentwicklung ist eine Zunahme des Verkehrs (Neuverkehr) zu erwarten. Auch der Parksuchverkehr im Plangebiet wird sich erhöhen und die Parkplatzsituation wird sich verschlechtern.</p> <p>Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erlaubt nur das Rechtsabbiegen, so dass ein großer Teil des Verkehrs in Richtung Harburger Innenstadt über die Paul-Gerhard-Straße, Eigenheimweg/Kapellenweg erfolgen wird. Im Bereich der Schule Kapellenweg sowie der Kita Paul-Gerhard-Straße herrschen zu den Bring- und Abholzeiten schon jetzt teils chaotische Zustände, sie durch die Verkehrszunahme und den Parkplatzmangel weiter verschlimmern würden. Eine derart chaotische Situation birgt viele Gefahren auf dem Schulweg der Grundschul Kinder und erhöht das Unfallrisiko.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, die Sicherheit auf dem Schulweg gegebenenfalls durch bauliche (z.B. Fußgängerüberwege, sowie durch nicht bauliche Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsmessgeräte) zu erhöhen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(zur in Folge der Planung zu erwartenden Verkehrszunahme siehe Punkt 2.13)</p> <p>(zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs siehe Punkt 1.4)</p> <p>(zum Rechtsabbiegegebot siehe Punkt 3.2)</p> <p>(zur Schule/Kapellenweg siehe Punkt 2.54)</p>
<p><b>8.7.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Kinderspielflächen]</u></b></p> <p>6. Mangel an Spielflächen</p> <p>Das Bauvorhaben weist ein Spielflächendefizit von 752m<sup>2</sup> (!) auf. Bei 306 Wohnungen liegt nach §10 HBauO die Soll-Kinderspielfläche bei 3.060m<sup>2</sup>. Allerdings sind nur 2307 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen eingeplant, von denen wiederum der Großteil (1727 m<sup>2</sup>) Wege sind. Diese „Spielwege“</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.109)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>sind aufgrund ihrer Lage zum Teil nicht zum Spielen geeignet. Hierzu zählt der Weg entlang des „Canyon“, der aufgrund der damit verbundenen Gefahren (z.B. steile Böschung, Notentwässerung) als Spielfläche inakzeptabel ist. Die im Abschnitt C1 des Dokuments WT37_Umweltakte_Sontige_Unterlagen_210317.pdf, Seite 5 aufgeführte Begründung durch Kompensationsmaßnahmen und Abweichungen nach § 69 HBauO lehnen wir ab. Das Ziel muss es sein, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Dies gelingt nicht mit einer derart engen Bebauung, in der die städtebaulich empfohlene Fläche für Freizeitmöglichkeiten und Spielplätze auf Biegen und Brechen minimiert wird.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern, dass der den Weg entlang des Canyons aufgrund seiner für spielende Kinder gefährlichen Lage (steile Böschung, Notentwässerung) nicht als Spielfläche angerechnet wird. Diese Fläche und das Spielflächendefizit von 752m<sup>2</sup> ist durch eine geringere Bebauungsdichte und die Planung und Gestaltung von reinen Freizeit-, Grün- und Spielflächen für Kinder und Familien zu kompensieren.</p>	
<p><b>8.8.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>7. Information und Dialog</p> <p>In Bezug auf die genaue Ausgestaltung der Grundstücksgrenze ergeben sich für uns zahlreiche Fragen, die in den aktuell zugänglichen Unterlagen noch nicht deutlich sind. Da wir sehr an einer einvernehmlichen Lösung zur Grenzgestaltung interessiert sind, erbitten wir einen frühzeitigen und offenen Dialog mit den Projektverantwortlichen und verbindliche und transparente Informationen. Eine genaue Vermessung der Grundstücke zur Festlegung der Grundstücksgrenze halten für notwendig, da die Grundsteine mehrheitlich entweder verschoben oder nicht mehr auffindbar sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für das Plangebiet liegt eine Vermessung des Grundstücks vor.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	
<p><b>9. Bürgerin/Bürger 9</b></p>		
<p><b>9.1.</b></p>	<p><b><u>[Baumaßnahmen: Beweissicherung]</u></b></p> <p><b>1. Beweissicherungsverfahren</b></p> <p>Die Baumaßnahmen, insbesondere der Bau der Tiefgarage, sind mit erheblichen Bodenbewegungen verbunden.</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner:innen fordern wir ein Beweissicherungsverfahren über einen Gutachter:in vor Baubeginn für unsere Immobilien. Wir haben die Bedenken, dass durch große Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten mit evtl. Rammarbeiten und Grundwasserabsenkungen die Bausubstanz leidet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren ist nach Aussage der Vorhabenträgerin vorgesehen. Vor Baubeginn wird – wie korrekt vom Einwender dargestellt – ein Gutachter die umliegenden, von der Baumaßnahme etwaig beeinträchtigten Bestandsgebäude begutachten, abfotografieren und dokumentieren.</p> <p>Grundwasserabsenkungen sind nicht vorgesehen.</p>
<p><b>9.2.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>2. Hohe bauliche Dichte und Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf fügt sich städtebaulich nicht in das angrenzende Wohngebiet ein, da er eine wesentlich höhere Dichte und Höhe als die Umgebung - besonders zum Eigenheimweg - aufweist.</p> <p>Die Fläche im Plangebiet wurden nach Einschätzungen mit 70 Wohneinheiten in das Wohnungsbauprogramm Harburg aufgenommen, vgl. S.8/9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37. Das neue hochbauliche Konzept sieht mehr als das Vierfache der Wohnungen, jetzt ca. 310 Wohnungen, vor. Dies stellt eine unverhältnismäßige Erhöhung dar.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.1, erster Absatz und Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Die Ermittlung des Wohnungsbaupotenzials im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Harburg erfolgte in erster Linie auf Grundlage des bestehenden Planrechts, daher bleibt es unbenommen, unter Berücksichtigung aller ersichtlichen Belange, neues Planrecht für mehr Wohnraum zu schaffen, um bspw. auch die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in weniger gut integrierten Lagen zu vermeiden.</p> <p>Von einer Reduzierung der geplanten Baumasse im rückwärtigen Bereich wird daher abgesehen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die festgesetzte Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhen sollen das im Umfeld dominierende Höhenspektrum widerspiegeln.</p> <p>Dazu wird u.a. auf S.36 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 die Aussage getroffen, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sich zum Eigenheimweg orientiert, dreigeschossige Gebäude geplant sind, diese sollen Bezug auf die umgebende, "aufglockerte" Einfamilienhausbebauung Bezug nehmen.</p> <p>Dazu möchten wir folgendes einwenden:</p> <p>Durch die geplante Sockelbebauung sind die Einfamilienhäuser, die zur Winsener Straße I Hang liegen (1Sf bis 21f), wo derzeit ein Höhenunterschied von ca. 6 und mehr Metern besteht, besonders durch das hochbauliche Konzept beeinträchtigt. Das geplante Sockelgeschoss wird das Geländeniveau des Eigenheimwegs 1Sf bis 21f schon um 1 bis 2 Meter überragen, mit den darauf geplanten vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden ist aus Sicht der Anwohner:innen eher von einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung zu sprechen.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Kleingartenbereichs entspricht die dort geplante Bebauung eher einer viergeschossigen Bebauung und passt sich somit nicht in den vorhandenen Einfamilienhauscharakter an.</p> <p>Die geplanten Geschosshöhen beeinträchtigen somit erheblich die Wohnqualität der angrenzenden Bewohner im Eigenheimweg.</p> <p>Wir fordern daher, dass die Sockelhöhe das Grundstücksniveau der Einfamilienhäuser 1Sf bis 21f nicht überschreitet und von dem Bau der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude plus Sockelhöhe in unmittelbarer Angrenzung an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird! Wir fordern eine Reduzierung um ein Vollgeschoss, um die Massivität abzubauen und eine bessere Integrität in das Wohnumfeld zu erzielen.</p>	
<p>9.3.</p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p> <p>3. Verschattung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.3)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Durch die hohe Bebauung soll insbesondere in unserem östlichen Teil unserer Immobilie eine Verschattung über 33% stattfinden. Nicht dargestellt wurde die erhebliche zukünftige Verschattung unserer Gärten und damit eine deutlich schlechtere Wohnsituation. Dies ist nicht zumutbar und wir fordern geringere Geschosshöhen.</p>	<p><u>zusätzlich:</u> Für die Besonnung von Freiflächen gibt es keine rechtlichen oder sonstigen Grundlagen. Es liegt in der Natur der Sache, dass im Falle der Bebauung nachbarlicher Grundstücke es auch zu einer Verschattung der eigenen Gartenflächen kommen kann. Das Maß des Zumutbaren spiegelt sich hier in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wider. Da die Abstandsflächen eingehalten werden, kann eine unzumutbare Verschattung der betroffenen Gartenflächen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Abwägung ist das mit der Planung verfolgte Ziel der Wohnraumschaffung höher zu gewichten als die Beibehaltung unverschatteter Gartenbereiche.</p>
<p><b>9.4.</b></p>	<p><b><u>[Gerecht: Geländehöhen an der Feuerwehzufahrt]</u></b></p> <p>4. Gehweg und Feuerwehzufahrt</p> <p>Uns wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Herrn Rook mitgeteilt, dass die Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Kleingartenvereins sowie der Gehweg/Feuerwehzufahrt als Grenzbebauung zu den Häusern 21a bis 21f geplant ist. Dies bedeutet, dass der Grundsockel der Tiefgarage an unserer Grundstücksgrenze (21f) 1 bis 2 Meter über unser Grundstücksniveau herausragt.</p> <p>Wir fragen uns, wie die Absicherung der Absturzkante gewährleistet und wie die Sockelkante in unsere Gartensituation integriert werden soll. Ebenso ist im aktuellen Bebauungsplan für diesen Bereich kein Anpflanzgebot festgesetzt.</p> <p>Wir sind gegen diese Grenzbebauung und fordern, entsprechend der ursprünglichen Planung, einen Grünstreifen zwischen unserem Grundstück und dem Gehweg mit zusätzlichem Sichtschutz zu unserem Grundstück. Dieser Sichtschutz könnte auch als Absicherung dienen, dass spielende Kinder nicht (von der ausgewiesenen Spielfläche / Halteplatz Feuerwehr) herunterfallen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.1, 1. und 2. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich:</u> Die Mülltonnen werden zur Entleerung am Eigenheim platziert, die Müllabfuhr wird nicht auf das Grundstück fahren. Der Gehweg wird nur in Ausnahmefällen durch die Feuerwehr befahren.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Des Weiteren sind wir gegen eine Müllabfuhr der geplanten Abfallbehältern der Gebäude 4 und 5 über den Gehweg und fordern, dass dies über die Tiefgarage erfolgt. Zusätzlich fordern wir, dass die Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg mit Pollern gesichert ist, die nur von der Feuerwehr geöffnet werden können. Wir fordern, dass der Gehweg, wie in der ursprünglichen Planung nur von Fußgängern benutzt werden darf.</p>	
<p><b>9.5.</b></p>	<p><b><u>[Technischer Umweltschutz: Lärmschutz und Wind]</u></b></p> <p><b>5. Lärmentwicklung</b></p> <p>Die gewollte Lärmschutzwirkung durch die geschlossene Bebauung an der Winsener Straße hat für die Bewohner des Eigenheimwegs keinen Effekt, weil der Zugang über die Freitreppen wie eine Schneise wirkt und der Lärm ungehindert, wie ein Trichter, zum Eigenheimweg getragen wird.</p> <p>Auch stellt diese Bauweise eine Sogwirkung für Wind da, die durch die hohe Bauweise noch verstärkt wird.</p> <p>Wir fordern eine Bauweise, die diese Effekte ausschließt, zum Beispiel durch versetzte Baukörper.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Gemäß der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten lärmtechnischen Untersuchung sind nur in der ersten Baureihe entlang der Winsener Straße Konflikte mit Lärmwerten zu erwarten, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelöst werden. Im Blockinnenbereich werden alle Lärmwerte eingehalten (somit auch im dahinterliegenden Bereich der Bestandsbebauung).</p> <p>Eine „Sogwirkung“ ist nicht anzunehmen, da Höhenversprünge, Bäume und Anpflanzflächen als „Windbremse“ wirken.</p>
<p><b>9.6.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Notentwässerung]</u></b></p> <p><b>6. Entwässerung</b></p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad des Bauvorhabens von 90% sehen wir das Regenwassermanagement nicht ausreichend geklärt: Bei einem Starkregenereignis von 25 Liter pro Stunde (entspricht bei 17.000 qm versiegelter Fläche 425 qm<sup>3</sup> Regen) wären die Retentionsboxen (insgesamt 323 qm<sup>3</sup>) in weniger als einer Stunde erschöpft und es musste laut Planung eine Notentwässerung in den Canyon (Hang) erfolgen. Dieses sehen wir als problematisch an, weil der Canyon dadurch aufweichen kann, die Stabilität gefährdet ist und ein Abrutschen des Hanges möglich. Was auch eine Gefährdung für die Bausubstanz der Einfamilienhäuser</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Regenentwässerung inkl. der Retentionsschichten und der gedrosselten Abläufe wird gemäß den geltenden Normen und Richtlinien auf ein hundertjähriges Regenereignis ausgelegt. Entsprechend sind Überflutungen nicht zu erwarten.</p> <p>In den Canyon erfolgt grundsätzlich keine Entwässerung, maximal wird eine Notentwässerung für Regenereignisse oberhalb des hundertjährigen Regenereignisses vorgesehen, die dem Schutz der Bauten dient.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>in Hanglage bedeutet. Und ein Starkregenereignis wie am 10.05.2018 in Bergedorf mit 80 bis 125 Liter in 0,5 bis 1,5 Stunden wären hier überhaupt nicht mehr händelbar. Hier sei darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels zunehmen werden. Auch ein oberflächliches Ableiten in Straßenverkehrsflächen (ob Winsener Straße oder Eigenheimweg) sehen wir als problematisch an, weil es die Verkehrssicherheit gefährdet und es eine Umgehung der Einleitgenehmigung von Hamburg Wasser bedeuten würde.</p>	
<p>9.7.</p>	<p><b><u>[Bauphase: Lärm- und Staubbelastung]</u></b></p> <p>7. Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase</p> <p>Welche Vorkehrungen werden für die Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase für die Bewohner des Eigenheimwegs getroffen? Hier fordern wir entsprechende Maßnahmen, wie zum Beispiel 14-tägige Reinigung der Außenfenster.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.91)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Es wird zudem auf die Norm zur Minderung/Vermeidung von Baulärm verwiesen (Allgemeine Verwaltungsvorschrift Baulärm – AVV Baulärm).</p>
<p><b>10. Bürgerin/Bürger 10</b></p>		
<p>10.1.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>1. Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes</p> <p>Die Größe und Gestaltung des geplanten Bauvorhabens Wilstorf 37 weicht erheblich ab von den anderen bestehenden Häusern mit EG und 1. OG sowie Spitzdach auf Höhe des Eigenheimwegs/Vinzenzwegs, die die Flucht dieses Baugebietes prägen.</p> <p>Wir fordern daher, dass die Sockelhöhe das Grundstücksniveau der Einfamilienhäuser 15f bis 21f nicht überschreitet und von dem Bau der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude plus Sockelhöhe in unmittelbarer An-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.1, 1. Absatz und siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>grenzung an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird. Wir fordern eine Reduzierung um ein Vollgeschoss, um die Massivität abzubauen und eine bessere Integrität in das Wohnumfeld zu erzielen.</p>	
<p><b>10.2.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Entwässerung]</u></b></p> <p>2. Versiegelung und Versickerung bei Regen, Entwässerung über den Eigenheimweg</p> <p>Der Eigenheimweg ist schon jetzt bei Starkregen überlastet. Bei diversen sehr starken Regenfällen im letzten Jahr war die Kreuzung Eigenheimweg/Vinzenzweg stark überflutet. Daher sehen wir ein oberflächliches Ableiten in Straßenverkehrsflächen (ob Winsener Straße oder Eigenheimweg) als problematisch an, weil es die Verkehrssicherheit gefährdet.</p> <p>Wir fordern eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück des Bauvorhabens. Eine Einleitung in die Straßensiele ist nicht hinnehmbar.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es erfolgt keine Ableitung von Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen. Die Entwässerung erfolgt gemäß geltenden Normen und Richtlinien über eine Retentionsschicht und gedrosselte Abläufe in das öffentliche Siel in der Winsener Straße. Durch die Drosselung wird eine Überlastung des öffentlichen Siels verhindert. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.</p> <p>(siehe auch Punkt 2.5, 2. Absatz)</p>
<p><b>10.3.</b></p>	<p><b><u>[Technischer Umweltschutz: Luftschadstoffe und Ausgleich]</u></b></p> <p>3. Luftverschmutzung durch die Tiefgarage, weit entfernte Ausgleichsfläche in Neuland</p> <p>Durch die Tiefgarage und den entstehenden Verkehr erwarten wir eine zunehmende Luftverschmutzung im Eigenheimweg. Ein Ausgleich für diese Luftverschmutzung in Neuland ist für uns nicht hinnehmbar, da wir hier als Anwohner davon nicht profitieren. Wir sind schon Jahre lang der Luftverschmutzung der Winsener Straße und der Phoenix ausgesetzt und nun addiert sich diese durch den zu erwartenden erhöhten Verkehr des Bauvorhabens.</p> <p>Als wir vor ein paar Jahren einen Baum fällen lassen mussten, durften wir keinen Ausgleichsbaum auf eine andere, nicht zum Grundstück gehörende Ausgleichsfläche pflanzen. Das Naturschutzreferat hat darauf</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.4, zweiter Absatz und Punkt 2.58)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen dienen nicht dem Ausgleich für eine etwaige Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen. Es handelt sich um einen Ausgleich der Defizite, die aus einem Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen resultieren. Dieser Ausgleich ist gem. der geltenden Gesetzeslage extern möglich und zulässig, wenn der Ausgleich vor Ort nicht umfänglich erfolgen kann (vgl. § 14f BNatSchG).</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>bestanden, dass der neue Baum auf dem gleichen Grundstück stehen muss. Warum wird hier mit zwei verschiedenen Maßen gemessen?</p> <p>Wir fordern das sich die Ausgleichsfläche im Baugebiet befindet, um die zu erwartende Luftverschmutzung zu kompensieren. Zusätzlich fordern wir die Ableitung der Abgase aus der Tiefgarage über die Dächer der Häuser in einer Höhe, die uns nicht betrifft.</p>	
<p><b>10.4.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>4. Parkplätze in der Tiefgarage und die Parksituation im Eigenheimweg</p> <p>Die Parkplätze für die Anwohner in der Tiefgarage werden Geld kosten. Zusätzlich stehen für 290 Wohneinheiten nur ca. 60 Parkplätze zur Verfügung. Daher erwarten wir eine drastische Zunahme des Parkens im Eigenheimweg, da an der Winsener Straße nicht geparkt werden kann.</p> <p>Bereits jetzt ist der Eigenheimweg permanent durch Anwohner und Pendler zugeparkt. Sehr häufig ist zu beobachten, dass abends Pendler vom Bus kommend in ihr Auto im Eigenheimweg steigen und nach Hause fahren. Feuerwehr und Krankenwagen kommen teilweise nicht durch, da beide Seiten zugeparkt sind.</p> <p>Wir fordern mehr Parkplätze für die neuen Anwohner in der Tiefgarage. Zusätzlich fordern wir, dass diese Parkplätze den Anwohnern kostenlos zur Verfügung gestellt werden, damit sie auch angenommen werden und nicht auf den Eigenheimweg ausgewichen wird.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4)</p>
<p><b>10.5.</b></p>	<p><b><u>[Gehrecht: Durchwegung]</u></b></p> <p>5. Durchgang vom Eigenheimweg zur Winsener Straße</p> <p>Wir erwarten durch den Durchgang vom Eigenheimweg zur Winsener Straße ein erhöhtes Verkehrs- und Parkaufkommen durch Anwohner und Konsumenten des Nahversorgungszentrums. Der schon stark belastete Eigenheimweg wird noch stärker frequentiert werden. Schon</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.4, 2.13 und 3.2)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Die Einschätzung des Bürgers beruht erst einmal auf einem subjektiven Befinden und persönlichen Beobachtungen, während das Verkehrsgut-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>heute wird keine Rücksicht von den Autofahrern auf die Schule und den Kindergarten genommen. Zusätzlich erwarten wir ein erhöhtes Unfallrisiko durch den ansteigenden Verkehr im Winter. Der Eigenheimweg wird nicht vom Schnee geräumt und die Ecke Eigenheimweg/Vinzenzweg wird von den von der Außenmühle kommenden Autofahrern nicht wahrgenommen.</p> <p>Wir fordern, dass es keinen Durchgang von der Winsener Straße zum Eigenheimweg gibt. Die vorderen Häuser sollen von der Winsener Straße erreicht werden. Die hinteren vom Eigenheimweg oder durch die Tiefgarage. Wir fordern, dass die geplante Treppe nicht gebaut wird.</p>	<p>achten keine signifikanten Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Eigenheimweg bescheinigt. Inwieweit zukünftige Anwohner im Plangebiet die Miete eines Tiefgaragenstellplatzes umgehen würden und in dem öffentlichen Raum – hier naheliegend im Eigenheimweg – parken würden, kann zunächst nur spekuliert werden. Sofern die Beobachtung des Einwenders zutrifft, dass die jetzige Parksituation im Eigenheimweg bereits kritisch sei, ist es schwer vorstellbar, dass signifikant viele zukünftige Anwohner des Plangebiet sich auf ein alltägliches Parksuchen im Eigenheimweg und Umgebung einlassen wollen, zumal der anschließende Laufweg gegenüber dem Weg von der Tiefgarage zu den meisten Gebäuden weit länger wäre.</p> <p>Der Durchgang zwischen Eigenheimweg und Winsener Straße kommt auch den Anwohnern des Eigenheimwegs aufgrund der kürzeren und direkteren Strecken zum Nahversorgungszentrum zugute. Auch war diese Durchwegung von Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens an eine städtebauliche Zielsetzung, die von den Fachbehörden wie auch der Bezirkspolitik mitgetragen wurde.</p>
<b>11. Bürgerin/Bürger 11</b>		
<p>11.1.</p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>Vorab halten wir fest, dass wir einer Neugestaltung und Bebauung des Plangebiets grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Harburg benötigt dringend das beschriebene RISE-Ziel, die Lebensqualität zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt der Bewohner des Stadtteils zu stärken.</p> <p>Das Bauvorhaben Wilstorf 37 könnte dazu seinen Teil beitragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37 wird dieser Anforderung aus unserer Sicht in vielen Ausgestaltungspunkten leider nicht gerecht. Wir haben den Eindruck, dass soziale, stadtplanerische und ökologische Aspekte dem Ziel des Hamburger Senats, möglichst viele</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen (siehe auch die nachfolgenden Punkte 11.2 bis 11.9).</p> <p>In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Zu den privaten Belangen gehört auch das Interesse der Vorhabenträgerin an einer intensiven baulichen Ausnutzung seines Grundstücks. Auch dieser Belang hat Eingang in die Abwägung gefunden. Ihm wurde</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>neue Wohnungen zu errichten und dem Ziel der Investoren, möglichst hohen Profit zu erzielen, komplett untergeordnet worden sind.</p> <p>300 Wohneinheiten auf einem Gelände von nicht mal 20.000 m<sup>2</sup> überfordern das Gebiet in vielerlei Hinsicht. Besonders kritisch sehen wir neben der enormen Verdichtung, die für den Eigenheimweg im Widerspruch zum bisherigen Bebauungsplan geplante Anzahl der Geschosse, die Versiegelung von 90% der Fläche, das nicht schlüssige Regenwasserkonzept, die Verschattung der bestehenden Gärten und Einfamilienhäuser, die zu geringen Spielflächen sowie ein unzureichendes Verkehrskonzept.</p> <p>Viele kleine Wohnungen verhindern in der Regel durch hohe Fluktuation eine langfristige Identifikationen der Mieter mit dem Stadtteil. Das RISE-Ziel, das Zusammenleben im Bezirk aufzuwerten, kann daher mit diesem Entwurf unserer Einschätzung nach nicht erreicht werden.</p> <p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen und nehmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung Stellung zum Bebauungsplan „Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)“ und legen fristgemäß Widerspruch ein.</p>	<p>jedoch kein Vorrang eingeräumt, dem andere Belange untergeordnet wurden.</p>
<p>11.2.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b></p> <p>Begründung:</p> <p>1. Fehlende Gebietsverträglichkeit</p> <p>Bei den geplanten Gebäuden im Bauabschnitt 1 (hinterer Bereich zum Eigenheimweg) handelt es sich um großflächig angelegte dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Diese geplanten Mehrfamilienhäuser stehen im krassen Widerspruch zum vorherigen Baustufenplan Harburg (in der Fassung 28. Dezember 1954, zuletzt geändert am 13. September 1960). Dieser Baustufenplan sah im Bereich des Eigenheimwegs ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die geplanten dreigeschossigen Gebäude überragen die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich, fügen sich nicht in</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Der bislang geltende Baustufenplan Harburg vom 28.12.1958 ist für den Bereich des Plangebiets nicht mehr mit aktuellen städtebaulichen Leitbildern und planerischen Erfordernissen vereinbar. Angesichts der hochzentralen Lage in Harburg und den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Hamburg wäre ein Neubauvorhaben in eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise weder angemessen noch finanzierbar und entspräche auch nicht dem Planungsleitsatz einer bodenschonenden Siedlungsentwicklung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>die Umgebung ein und stören damit (im Widerspruch zu § 12 Gestaltung der Hamburgischen Bauordnung) das Gesamtbild des Straßenzuges. Die Behauptung, dass sich „optisch eine aufgelockerte Bebauung ergibt, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes beiträgt und sich gut in die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen einfügt“ (siehe Seite 30 in der Begründung) ist für uns nicht nachvollziehbar und empfinden wir als zynisch.</p> <p>Forderung:</p> <p>Um die stadtplanerisch gebotene Gebietsverträglichkeit zu erreichen, müssen die in direkter Nachbarschaft zu den Häusern im Eigenheimweg geplanten Gebäude mit reduzierter Geschossigkeit und weniger dicht zu den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden.</p> <p>Vorschlag:</p> <p>In Anlehnung an die Gestaltung der Flächen des Neubaus Winsener Straße 66-80 (gegenüber Tivoliweg) sollte ein Gebäuderiegel entlang der Winsener Straße und eine zu Ein-/Zweifamilienhäusern passende Bebauung mit ausreichenden Freiflächen in dem rückwärtigen Raum erfolgen.</p>	<p>Bei dem Begriff der Gebietsverträglichkeit geht es in erster Linie um die Frage, ob eine bestimmte Nutzung mit dem festgesetzten Baugebiet vereinbar ist und dessen Gebietscharakter wahrt. Mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird ein Vorhabengebiet festgesetzt, in dessen Rahmen die konkret geplanten Nutzungen zulässig sind.</p>
<p>11.3.</p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Entwässerungskonzept]</u></b></p> <p>2. Unverhältnismäßigkeit der Verdichtung von 90% der Fläche – keine ausreichenden Spielflächen</p> <p>Im Hamburger Koalitionsvertrag 2020 – 2025 wurde unter der Überschrift „Eine sozial verantwortliche Stadtentwicklungspolitik“ festgehalten: „Unsere Quartiere der Zukunft verbinden Wohnen und Arbeiten, Freizeitgestaltung, Grün- und Erholungsräume für Mensch und Natur...“ Quelle: <a href="https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/wohnen/">https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/wohnen/</a></p> <p>Bei der Neugestaltung des zukunftsweisenden Quartiers Wilstorf 37 sollen dagegen 90% der Fläche von fast 20.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden. In der Begründung zu Wilstorf 37 wird billigend in Kauf genommen, dass dadurch ein zusätzlicher Oberflächenwasserabfluss entsteht (Seite 22). Genauere Aussagen zur Entwässerung und zur Berücksichtigung von</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ist üblich, dass im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zwar ein Entwässerungskonzept aufgestellt wird, dieses aufgrund der noch nicht abgeschlossenen TGA-Planung jedoch noch eher abstrakt gehalten ist. Es werden Lösungsansätze aufgezeigt (z. B. Retentionsdächer), diese partiell auch schon verortet. Regelmäßig erfolgt die abschließend konkretisierte Entwässerungsplanung erst im Baugenehmigungsverfahren, da in diesem Stadium jedes einzelne Gebäude sowie die Freiraumflächen und technischen Anlagen bis ins letzte Detail geplant sind. Die Aussagen aus dem Entwässerungskonzept sind gem. der gesetzlichen Anforderungen im Bebauungsplanverfahren ausreichend und wurden darüber hinaus von den wasserwirtschaftlichen Abteilungen des Bezirks sowie der Landesbehörde (BUKEA) akzeptiert. Das Entwässerungskonzept zeigt auf,</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Starkregenereignissen sollen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Uns stellt sich die Frage, wieso ein so wesentlicher Aspekt nicht schon jetzt abschließend geklärt ist.</p>	<p>dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Blick auf Belange der Wasserwirtschaft konfliktfrei umgesetzt werden kann.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Bei der in der Stellungnahme genannten Fläche handelt es sich nicht um eine Neuversiegelung.</p>
<p><b>11.4.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Versiegelung und Freiflächen]</u></b></p> <p>Im krassen Widerspruch zur enorm hohen Versiegelung, wurde auf der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses Harburg am 15.02.2021 thematisiert, dass Bebauungspläne auf Bezirksebene dahingehend gestaltet werden können, dass darin klare Festsetzungen über den zulässigen Grad und die Art der Versiegelung sowie über den Umfang notwendiger Vegetationsflächen getroffen werden können. Wieso findet diese Möglichkeit der Einflussnahme in Wilstorf 37 nicht statt?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit dem vorgelegten Bebauungsplan werden konkrete Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen sowie zur maximal zulässigen Versiegelung und zum Erhalt und zur Anpflanzung von Grünflächen und/oder Bäumen getroffen.</p>
<p><b>11.5.</b></p>	<p><b><u>[Grün-/Freiflächenplanung: Kinderspielflächen]</u></b></p> <p>In der Begründung zu Wilstorf 37 wird zudem ausgeführt, dass gemäß § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 mindestens 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten sind. Für die etwa 310 Wohnungen besteht somit ein rechnerischer Bedarf von 3.100 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen (Seite 37 der Begründung). Nicht einmal 20% dieser reinen Spielflächen sind nach aktueller Planung vorgesehen.</p> <p>Warum bei der kompletten Neuplanung eines Quartiers wie Wilstorf 37 ohne Not gegen die HBauO verstoßen werden darf, ist für uns nicht nachvollziehbar. Dies widerspricht auch dem im Koalitionsvertrag festgehaltenen Ziel einer sozial verantwortlichen Stadtentwicklungspolitik.</p> <p>Forderungen:</p> <p>Der Beschlusses von SPD und Grünen, „zukünftig den Anteil an versiegelten Flächen auf Baugrundstücken zugunsten gärtnerisch angelegter Flächen zu verringern“, (Quelle: Der Neue Ruf, Samstag 10.04.2021</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.109)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>„SPD: Versiegelung von Freiflächen verhindern“) muss auch in Wilstorf 37 berücksichtigt werden. Der Anteil der zu versiegelnden Fläche ist mit Blick auf Stadtklima und Artenvielfalt deutlich zugunsten von Spiel- und Grünflächen zu reduzieren.</p> <p>Die gemäß § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vorgeschriebene Mindest Kinderspielfläche pro Wohneinheit ist einzuhalten.</p>	
<p><b>11.6.</b></p>	<p><b><u>IOberflächenentwässerung: Entwässerungskonzept</u></b></p> <p>3. Nicht schlüssiges Regenwasserkonzept</p> <p>Für Wilstorf 37 besteht ein Problem hinsichtlich der Entwässerung der Winsener Straße. In der Begründung zu Wilstorf 37 wird auf Seite 74 ausgeführt, dass die Winsener Straße momentan ungereinigt über ein Regensiel in die Engelbek entwässert wird. Da das Straßenabwasser der Winsener Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (DTV 28.000) stark belastet ist, stellt dieser Umstand ein Verstoß gegen das Wasserhaushaltsgesetz und die EGWasserrahmenrichtlinie dar.</p> <p>Für uns ist vollkommen unverständlich, warum im Zuge der Neuplanung eines Quartiers von 20.000 m<sup>2</sup> Größe nicht die für die Reinigung erforderliche Fläche von 500 - 1.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden kann. Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie erwogene Reinigung des Straßenabwassers auf einer Fläche in der Nöldekestraße, steht unserer Auffassung nach im Widerspruch zur Berücksichtigung ökologischer und klimatechnischer Ansprüche. Die lapidare Feststellung in der Begründung, dass „die Reinigung des Abwassers an anderer Stelle erfolgen muss“, ist ein schlechter Scherz. Es fehlt jegliche Begründung, warum eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gegenüber dem Ziel einer „hohen Grundstücksausnutzung im Zeitalter von nachhaltiger und ökologisch sinnvoller Stadtteilentwicklung zurückstehen muss (siehe Begründung Seite 81).</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad des Bauvorhabens von 90% sehen wir zusätzlich große Probleme im Regenwassermanagement. Die Re-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es erfolgt keine Ableitung von Regenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen. Die Entwässerung erfolgt gemäß geltenden Normen und Richtlinien über eine Retentionsschicht und gedrosselte Abläufe in das öffentliche Siel in der Winsener Straße. Durch die Drosselung wird eine Überlastung des öffentlichen Siels verhindert. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.</p> <p>Die Notentwässerung erfolgt nur im extremen Notfall oberflächlich und nur zum Schutz der Bauten vor Einsturz.</p> <p>(siehe auch Punkt 2.5, 2. Absatz)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>tensionsboxen sind nicht ausreichend dimensioniert, um bei einem Unwetter der Starkregenstufe 2 (25 Liter pro Stunde / 35 Liter in 6 Stunden) die Wassermassen auffangen zu können. Die Retentionsboxen fassen laut Begründung 323 m<sup>3</sup> Liter (Seite 74), müssten aber aufgrund von 18.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ca. 450 m<sup>3</sup> Regenwasser fassen. Die angedachte Notentwässerung in den Canyon (Hang) ist wenig überzeugend und wird von uns als kritisch eingeschätzt. Wie kann sichergestellt werden, dass ein Aufweichen des Hanges mit möglichen fatalen Folgen für die bestehenden Häuser in der Eigenheimsiedlung sowie der großen Bäume im Hang ausgeschlossen werden kann? Dass Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels zunehmen werden, ist unter Wissenschaftlern unbestritten (Quelle: GDV.de 2021).</p> <p>Forderungen:</p> <p>Wir fordern eine Überplanung der Abwasserreinigung, die schlicht die Einhaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und der EG-Wasserrahmenrichtlinie ermöglicht. Dazu sollte der Forderung in der Stellungnahme vom 27.03.2020 vom BUE-Wasser, Abwasser und Geologie – Abteilung: W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft entsprechen werden.</p> <p>Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass durch ein modifiziertes Regenwassermanagement eine Gefährdung der Bausubstanz der bestehenden Einfamilienhäuser in den beiden Stichstraßen im Eigenheimweg sowie des vorhandenen Baumbestandes ausgeschlossen wird.</p>	
<p>11.7.</p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p> <p>4. Verschattung der bestehenden Gärten und Einfamilienhäuser</p> <p>Auszug aus der Begründung: „Der Großteil der Bestandsgebäude B11 bis B26 wird im Vergleich an den Südost- und Nordostfassaden zwischen 0 und 225 Minuten weniger besonnt. Die Südostfassaden der Bestands-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.3)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>gebäude B12, B13, B19 und B20 werden mit der geplanten Neubebauung zwar (von über 33 bis zu 79 Prozent) weniger, aber durchgehend DINkonform besonnt.“</p> <p>Dies ist aus unserer Sicht unzumutbar und steht im Widerspruch zum RISE-Ziel, das Zusammenleben im Bezirk aufzuwerten.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern eine durchgängige Reduzierung der Geschosshöhen.</p>	
<p><b>11.8.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrskonzept]</u></b></p> <p>5. Unzureichendes Verkehrskonzept</p> <p>Verkehrsaufkommen in den Tempo-30-Zonen Paul-Gerhard-Str. / Eigenheimweg</p> <p>Gemäß aktueller Planung wird für die Ausfahrt aus der Tiefgarage nur das Rechtsabbiegen (stadtauswärts) erlaubt, so dass davon auszugehen ist, dass ein großer Teil des Verkehrs in Richtung Harburger Innenstadt (stadteinwärts) über Paul-Gerhard-Straße, Eigenheimweg und Vinzensweg ausweichen wird. Da auf diesen Straßen im Bereich von Grundschule Kapellenweg / Kita Paul-Gerhard-Straße schon heute während der Bring- und Abholzeiten chaotische Zustände herrschen, erwarten wir durch die Verkehrszunahme und den Parkplatzmangel ein erhöhtes Unfallrisiko und generell Gefahren auf dem Schulweg der Grundschul- und Kita-Kinder.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkte 2.13, 2.54, 3.2 und 6.4, 1. Absatz)</p>
<p><b>11.9.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>Parksituation Paul-Gerhardt-Straße / Eigenheimweg</p> <p>Die Anzahl der am Straßenrand parkenden Autos in der Paul-Gerhard-Str. sowie dem Eigenheimweg ist schon heute problematisch. Im Eigenheimweg wird häufig aus Stellplatzmangel verkehrswidrig bis dicht an die Einmündungen der Paul-Gerhard-Str. / dem Vinzensweg geparkt, so</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.4 und 3.2)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>dass diese Straßen nicht mehr einsehbar sind. Dies führt immer häufiger zu gefährlichen Situationen.</p> <p>Aus unserer Sicht ist nicht davon auszugehen, dass die Anzahl der Bewohner-Parkplätze in der Tiefgarage ausreichen wird. Trotz der guten Verkehrsanbindung hat Harburg gemäß einer Studie (Quelle: Mobilität in Deutschland (Kurzreport: Hamburg und Metropolregion), Ausgabe November 2018) einen Stellplatzschlüssel von ca. 0,7. Für Wilstorf 37 wird dagegen nur ein Stellplatzschlüssel von 0,6 angesetzt.</p> <p>Der Suchverkehr für Parkplätze in der Paul-Gerhard-Str. sowie dem Eigenheimweg wird zudem durch Mieter von Wilstorf 37 zunehmen, die die Kosten für die Stellplätze einsparen wollen. Es ist davon auszugehen, dass durch den attraktiven Zugang für Fußgänger zum Nahversorgungszentrum (durch den problematischen und aus unserer Sicht unnötigen Fußweg) in der Tempo-30-Zone im Eigenheimweg die Parkplatzsuche zusätzlich zunehmen wird und die Stellplatzmöglichkeiten der bisherigen Anwohner stark eingeschränkt werden.</p> <p><b>Forderungen:</b></p> <p>Wir fordern eine Überdenkung des Verkehrskonzepts. Ein zusätzliches starkes Verkehrsaufkommen in den Straßen Paul-Gerhard-Str. / Eigenheimweg ist (insbesondere mit Blick auf Grundschüler und Kitakinder) zwingend zu vermeiden.</p> <p>Die schon jetzt angespannte Parksituation in Paul-Gerhard-Str. und Eigenheimweg darf sich insbesondere mit Blick auf Durchfahrtmöglichkeiten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr nicht weiter verschärfen.</p> <p>Vorschläge:</p> <p>Wir wünschen eine Prüfung, ob angesichts der Verbreiterung der Winseiner Straße auf Höhe des Gebietes Wilstorf 37, die Einrichtung einer</p>	<p>Die Einrichtung eines Anwohnerparkgebiets ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es kann bei Bedarf unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eingerichtet werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Linksabbiegemöglich analog der Verkehrsführung vor OBI im Großmoorbogen möglich ist.</p> <p>Wir wünschen eine Prüfung, ob die Einführung von Anwohnerparkgebieten mit Anwohnerparkplaketten nach Fertigstellung von Wilstorf 37 zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit in den Straßen Paul-Gerhard-Str. / Eigenheimweg führen könnte.</p>	
<p><b>12. Bürgerin/Bürger 12</b></p>		
<p><b>12.1.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>Vorab möchten wir festhalten, dass wir einer Neugestaltung und Bebauung des Plangebiets grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Kritisch sehen wir die starke Verdichtung, die sehr hohe Zahl der geplanten Wohnungen und der unter anderen damit verbundenen Park- und Verkehrssituation, das geringe Maß der Grün- und Kinderspielflächen so wie die zulässige Bauhöhe der geplanten Bebauung.</p> <p>Wir haben den Eindruck, dass es in der Gestaltung hauptsächlich darum geht, möglichst viele Wohnungen auf dem Planungsgebiet unterzubringen, um so für den Investoren ein lukratives Projekt zu schaffen.</p> <p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von dem geplanten Bauvorhaben betroffen und möchten im Rahmen der Bürgerbeteiligung Stellung nehmen und gegen den Bebauungsplan „Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)“ Widerspruch einlegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen (siehe auch die nachfolgenden Punkte 12.2 bis 12.7).</p> <p>In die Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Zu den privaten Belangen gehört auch das Interesse der Vorhabenträgerin an einer intensiven baulichen Ausnutzung seines Grundstücks. Auch dieser Belang hat Eingang in die Abwägung gefunden. Ihm wurde jedoch kein Vorrang eingeräumt, dem andere Belange untergeordnet wurden.</p>
<p><b>12.2.</b></p>	<p><b><u>[Art und Maß der baulichen Nutzung: Rücksichtnahmegebot, bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b></p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.2 und 2.104)</p> <p>Die Ermittlung des Wohnungsbaupotenzials im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Harburg erfolgte in erster Linie auf Grundlage des beste-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Rücksichtslosigkeit und Unverhältnismäßigkeit des geplanten Maßes der baulichen Nutzung</p> <p>Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht der gebietstypischen Umgebung, sondern führt insbesondere durch die Beeinträchtigung zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes.</p> <p>Dies gilt vor allem für die festgesetzte Geschossigkeit und die festgesetzten Gebäudehöhen, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Eigenheime am Eigenheimweg 15 bis 21. Für diese geringe Abstands- und Bebauungshöhe gibt es keine Referenzen in der Umgebung und die mit einem Höchstmaß von vier und fünf Geschossen teilweise einen erdrückenden „Gefängnishofeffekt“ bewirken.</p> <p>Hinzu kommt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch Technikaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden können und noch einen zusätzlichen optischen Effekt auslösen können.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ von 0,9 auf Grundlage von § 19 BauNVO stellt ebenfalls eine unzumutbare und unverhältnismäßige Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dar.</p> <p>Eine weitere nicht vertretbare Folge des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist die Ermöglichung von 310 Wohneinheiten, die in dieser Höhe und Konzentration nicht nur gebietsuntypisch ist, sondern eine erhebliche negative Wirkung auf die umliegende Bebauung und prägende Wohnnutzung der Umgebung hat. Die Fläche im Plangebiet wurden nach Einschätzungen mit 70 Wohneinheiten in das Wohnungsbauprogramm Harburg aufgenommen, vgl. S.8/9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37.</p> <p>Vor diesem Hintergrund verstößt unserer Meinung nach, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip.</p>	<p>henden Planrechts, daher bleibt es unbenommen, unter Berücksichtigung aller ersichtlichen Belange, neues Planrecht für mehr Wohnraum zu schaffen, um bspw. auch die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in weniger gut integrierten Lagen zu vermeiden.</p>
<p>12.3.</p>	<p><b><u>[Beteiligung: Unterlagen zu Geländehöhen und Visualisierung]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Unverständliche Unterlagen und nicht vorhandene 3D Visualisierung</p> <p>In Bezug auf die aktuell verfügbaren und zugänglichen Unterlagen bemängeln wir, dass die Höhenverhältnisse der einzelnen Gebäude im Bebauungsplan zu den umliegenden Häusern nicht ausreichend klar und gut ersichtlich dargestellt sind.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist die fehlende 3D Visualisierung aus der Planungs-details auch für „Leien“ ersichtlich sind. Da wir sehr an einer einvernehmlichen Lösung zur Umsetzung des Bauprojektes Wilstorf 37 interessiert sind, erbitten wir einen frühzeitigen und offenen Dialog mit den Projektverantwortlichen, verbindliche und transparente Informationen.</p>	<p>Als Teil der öffentlich ausgelegten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war auch der Vorhaben- und Erschließungsplan in vier Teilplänen öffentlich einsehbar. Den Plänen 1 bis 3 sind dabei Geländehöhen und geplante Höhenverhältnisse dargestellt, den Plan 4 sind zudem Schnittdarstellungen zu entnehmen.</p>
<p>12.4.</p>	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrskonzept, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>Unverhältnismäßigkeit und Rücksichtslosigkeit des geplanten ruhenden und fließenden Verkehrs</p> <p>Die zu erwartenden zusätzlichen richtungsgebundenen Verkehre, werden in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Bestandsverkehr eine für die Anwohner und insbesondere die Eigentümer, deren Grundstücke an der Paul-Gerhardt-Straße dem Eigenheimweg und Vinzenzweg liegen, eine nicht mehr zumutbare Verkehrssituation sowohl für den fließenden als auch ruhenden Verkehr schaffen.</p> <p>Es ist erstens nicht davon auszugehen, dass sämtliche zukünftigen Wohnnutzer ihr Fahrzeug in der vorgesehenen Tiefgarage abstellen werden und können, sondern diese auch zu einem nicht unerheblichen Teil in der Paul-Gerhardt-Straße dem Eigenheimweg und Vinzenzweg abstellen werden.</p> <p>Die Parksituation hat sich bereits mit dem Bauprojekt TB 786 Winsener Straße 80 und geschätzten 130 WE wesentlich verschlechtert.</p> <p>Zweitens ist mit der Kindertagesstätte ein erheblicher zusätzlicher Bring- und Holverkehr in den Morgen- und Nachmittagsstunden zu erwarten und dadurch eihergehend ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.4 und 2.13)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>in der Paul-Gerhardt-Straße dem Eigenheimweg und Vinzenzweg sein wird.</p>	
<p>12.5.</p>	<p><b>[Grün-/Freiflächenplanung: Kinderspielflächen]</b></p> <p>Mangel an Spielflächen</p> <p>Das Bauvorhaben weist ein Spielflächendefizit von 752m<sup>2</sup> (!) auf. Bei 306 Wohnungen liegt nach §10 HBauO die Soll-Kinderspielfläche bei 3.060m<sup>2</sup>. Allerdings sind nur 2307m<sup>2</sup> Kinderspielflächen eingeplant, von denen wiederum der Großteil (1727 m<sup>2</sup>) Wege sind. Diese „Spielwege“ sind aufgrund ihrer Lage zum Teil nicht zum Spielen geeignet. Hierzu zählt der Weg entlang des „Canyon“, der aufgrund der damit verbundenen Gefahren (z.B. steile Böschung, Notentwässerung) als Spielfläche inakzeptabel ist. Die im Abschnitt C1 des Dokuments WT37_Umweltakte_Sontige_Unterlagen_210317.pdf, Seite 5 aufgeführte Begründung durch Kompensationsmaßnahmen und Abweichungen nach § 69 HBauO lehnen wir ab. Das Ziel muss es sein, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Dies gelingt nicht mit einer derart engen Bebauung, in der die städtebaulich empfohlene Fläche für Freizeitmöglichkeiten und Spielplätze auf Biegen und Brechen minimiert wird.</p> <p>Der Weg entlang des Canyons als auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, können auf Grund der Lage und Beschaffenheit nicht als Spielfläche angerechnet werden. Diese Flächen und das Spielflächendefizit von 752m<sup>2</sup> ist durch eine geringere Bebauungsdichte und die Planung und Gestaltung von reinen Freizeit-, Grün- und Spielflächen für Kinder und Familien zu kompensieren.</p> <p>Eine mögliche Orientierung bietet das Bauprojekt TB 786 Winsener Straße 80, wo unserer Meinung nach eine gelungene Gestaltung von reinen Freizeit-, Grün- und Spielflächen für Kinder und Familien umgesetzt wurde.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.109)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p>12.6.</p>	<p><b><u>[Nutzung: Wohnungsmix]</u></b>                      Zusammenfassend                      Harburg ist ein junger Stadtteil und benötigt dringend das beschriebene RISE -Ziel, die Lebensqualität in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verbessern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Das Bauvorhaben Wilstorf 37 soll seinen Teil dazu beitragen. Geplant sind hier jedoch vorwiegend Mikrowohnungen, die im starken Widerspruch zu diesem Ziel stehen, da diese kleinen Wohnungen nachgewiesen eine hohe Fluktuation aufweisen und somit keine soziale Bindung und Identitätsstiftung im Quartier fördern. Ein junger Stadtteil braucht große bezahlbare Wohnungen für Familien und genügend Spielfläche für Kinder, was eine 80% Versiegelung nicht erfüllen kann. Für Familienwohnungen sprechen zusätzlich die Neugestaltung des nahegelegenen Sportplatzes sowie der Harburger Stadtpark.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 5.1, 1. Absatz)</p>
<p>12.7.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b>                      Der Bebauungsplan-Entwurf fügt sich darüber hinaus städtebaulich in dieses Gebiet nicht ein, da er eine wesentlich höhere Dichte und Höhe als die Umgebung – besonders zum Eigenheimweg – aufweist. Wie in Ihrer Begründung Kap. 3.4.6 bereits korrekt beschrieben, handelt es sich um eine „Schnittstelle zwischen verdichteter, geschlossener Blockrandbebauung entlang der Winsener Straße und einer daran anschließenden offenen, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung“. Hier gilt es, einen für alle Anwohner akzeptablen Übergang zu schaffen. Eine Aufstockung der Etagen zur Winsener Straße ist nachvollziehbar, ein 5-stöckiges Haus jedoch direkt neben einem Einfamilienhaus zu errichten beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität und das Stadtbild. Dies gilt genauso für die hohe bauliche Dichte und Versiegelung und die geringe Freiraumqualität, die im Widerspruch zu einem gesunden Wohnumfeld stehen. Gerade im Anbetracht des Klimawandels ist Stadtgrün elementar, um das Stadtklima auch zukünftig aushaltbar zu gestalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)                      zusätzlich:                      Mit der Planung wird auch ein ausdifferenziertes Frei- und Kinderspielflächenkonzept vorgelegt, welches trotz des geplanten Versiegelungsgrades hochwertige Spielflächen zur Verfügung stellt. Im näheren Umfeld des Plangebiets laden zudem mehrere Grünflächen zum Aufenthalt ein; dies ist vor dem Hintergrund der sehr zentralen Lage des Gebietes hervorzuheben.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Insofern fordern wir, dass von dem Bau von 4 und 5 geschossigen Häusern in direktem Anschluss an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird und stattdessen begrünte Freiflächen mit Aufenthaltswert für Familien geschaffen werden!</p> <p>Auch hier nochmals der Hinweis und zur Orientierung das Bauprojekt TB 786 Winsener Straße 80, wo unserer Meinung nach eine Gelungene Gestaltung von reinen Freizeit-, Grün- und Spielflächen für Kinder und Familien umgesetzt wurde.</p> <p>Unsere hier getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung zur Sprache kommen, sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	
<p><b>13. Bürgerin/Bürger 13</b></p>		
<p>13.1.</p>	<p><b><u>[Baumaßnahmen: Beweissicherung]</u></b></p> <p>1. Beweissicherungsverfahren</p> <p>Die Baumaßnahmen, insbesondere der Bau der Tiefgarage, sind mit erheblichen Bodenbewegungen verbunden.</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner:innen fordern wir ein Beweissicherungsverfahren über einen Gutachter:in vor Baubeginn für unsere Immobilien. Wir haben die Bedenken, dass durch große Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten mit evtl. Rammarbeiten und Grundwasserabsenkungen die Bausubstanz leidet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.1)</p>
<p>13.2.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte, Gelände- und Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>2. Hohe bauliche Dichte und Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf fügt sich städtebaulich nicht in das angrenzende Wohngebiet ein, da er eine wesentlich höhere Dichte und Höhe als die Umgebung - besonders zum Eigenheimweg - aufweist.</p> <p>Die Fläche im Plangebiet wurden nach Einschätzungen mit 70 Wohneinheiten in das Wohnungsbauprogramm Harburg aufgenommen, vgl. S.8/9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37. Das neue hochbauliche Konzept sieht mehr als das Vierfache der Wohnungen, jetzt ca. 310 Wohnungen, vor. Dies stellt eine unverhältnismäßige Erhöhung dar.</p> <p>Die festgesetzte Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhen sollen das im Umfeld dominierende Höhenspektrum widerspiegeln.</p> <p>Dazu wird u.a. auf S.36 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 die Aussage getroffen, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich, der sich zum Eigenheimweg orientiert, dreigeschossige Gebäude geplant sind, diese sollen Bezug auf die umgebende, "aufgelockerte" Einfamilienhausbebauung Bezug nehmen.</p> <p>Dazu möchten wir folgendes einwenden:</p> <p>Durch die geplante Sockelbebauung sind die Einfamilienhäuser, die zur Winsener Straße / Hang liegen (15f bis 21f), wo derzeit ein Höhenunterschied von ca. 6 und mehr Metern besteht, besonders durch das hochbauliche Konzept beeinträchtigt. Das geplante Sockelgeschoss wird das Geländeniveau des Eigenheimwegs 15f bis 21f schon um 1 bis 2 Meter überragen, mit den darauf geplanten vier bis fünfgeschossigen Gebäuden ist aus Sicht der Anwohner:innen eher von einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung zu sprechen.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Kleingartenbereichs entspricht die dort geplante Bebauung eher einer viergeschossigen Bebauung und passt sich somit nicht in den vorhandenen Einfamilienhauscharakter an.</p> <p>Die geplanten Geschosshöhen beeinträchtigen somit erheblich die Wohnqualität der angrenzenden Bewohner im Eigenheimweg.</p>	



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wir fordern daher, dass die Sockelhöhe das Grundstücksniveau der Einfamilienhäuser 15f bis 21f nicht überschreitet und von dem Bau der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude plus Sockelhöhe in unmittelbarer Angrenzung an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird! Wir fordern eine Reduzierung um ein Vollgeschoss, um die Massivität abzubauen und eine bessere Integrität in das Wohnumfeld zu erzielen.</p>	
<p>13.3.</p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p> <p>3. Verschattung</p> <p>Durch die hohe Bebauung soll insbesondere in unserem östlichen Teil unserer Immobilie eine Verschattung über 33% stattfinden. Dies ist nicht zumutbar und wir fordern geringere Geschosshöhen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.3)</p>
<p>13.4.</p>	<p><b><u>[Gehrecht: Geländehöhen an der Feuerwehrezufahrt]</u></b></p> <p>4. Gehweg und Feuerwehrezufahrt</p> <p>Uns wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Herrn Rook mitgeteilt, dass die Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Kleingartenvereins sowie der Gehweg/Feuerwehrezufahrt als Grenzbebauung zu den Häusern 21a bis 21f geplant ist. Dies bedeutet, dass der Grundsockel der Tiefgarage an unserer Grundstücksgrenze (21f) 1 bis 2 Meter über unser Grundstücksniveau herausragt.</p> <p>Wir fragen uns, wie die Absicherung der Absturzkante gewährleistet und wie die Sockelkante in unsere Gartensituation integriert werden soll. Ebenso ist im aktuellen Bebauungsplan für diesen Bereich kein Anpflanzgebot festgesetzt.</p> <p>Wir sind gegen diese Grenzbebauung und fordern, entsprechend der ursprünglichen Planung, einen Grünstreifen zwischen unserem Grundstück und dem Gehweg mit zusätzlichem Sichtschutz zu unserem Grundstück. Dieser Sichtschutz könnte auch als Absicherung dienen,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.4)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Es ist zu erwarten, dass der Gehweg überwiegend nur von Fußgängern genutzt wird, da er aufgrund der Treppenanlage für Radfahrer keine komfortable Verbindung darstellt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>dass spielende Kinder nicht (von der ausgewiesenen Spielfläche / Halteplatz Feuerwehr) herunterfallen.</p> <p>Des Weiteren sind wir gegen eine Müllabfuhr der geplanten Abfallbehältern der Gebäude 4 und 5 über den Gehweg und fordern, dass dies über die Tiefgarage erfolgt. Zusätzlich fordern wir, dass die Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg mit Pollern gesichert ist, die nur von der Feuerwehr geöffnet werden können.</p> <p>Wir fordern, dass der Gehweg, wie in der ursprünglichen Planung nur von Fußgängern benutzt werden darf.</p>	
<p>13.5.</p>	<p><b><u>[Technischer Umweltschutz: Lärmschutz und Wind]</u></b></p> <p>5. Lärmentwicklung</p> <p>Die gewollte Lärmschutzwirkung durch die geschlossene Bebauung an der Winsener Straße hat für die Bewohner des Eigenheimwegs keinen Effekt, weil der Zugang über die Freitreppen wie eine Schneise wirkt und der Lärm ungehindert, wie ein Trichter, zum Eigenheimweg getragen wird.</p> <p>Auch stellt diese Bauweise auch eine Sogwirkung für Wind da, die durch die hohe Bauweise noch verstärkt wird.</p> <p>Wir fordern eine Bauweise, die diese Effekte ausschließt, zum Beispiel durch versetzte Baukörper.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.5)</p>
<p>13.6.</p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Notentwässerung]</u></b></p> <p>6. Entwässerung</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad des Bauvorhabens von 90% sehen wir das Regenwassermanagement nicht ausreichend geklärt. Bei einem Starkregenereignis von 25 Liter pro Stunde (entspricht bei 17.000 qm versiegelter Fläche 425 qm<sup>3</sup> Regen) wären die Retentionsboxen (insgesamt 323 qm<sup>3</sup>) in weniger als einer Stunde erschöpft und es müsste laut</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.6)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Planung eine Notentwässerung in den Canyon (Hang) erfolgen. Dieses sehen wir als problematisch an, weil der Canyon dadurch aufweichen kann, die Stabilität gefährdet ist und ein Abrutschen des Hanges möglich. Was auch eine Gefährdung für die Bausubstanz der Einfamilienhäuser in Hanglage bedeutet. Und ein Starkregenereignis wie am 10.05.2018 in Bergedorf mit 80 bis 125 Liter in 0,5 bis 1,5 Stunden wären hier überhaupt nicht mehr händelbar. Hier sei darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels zunehmen werden. Auch ein oberflächliches Ableiten in Straßenverkehrsflächen (ob Winsener Straße oder Eigenheimweg) sehen wir als problematisch an, weil es die Verkehrssicherheit gefährdet und es eine Umgehung der Einleitgenehmigung von Hamburg Wasser bedeuten würde.</p>	
<p>13.7.</p>	<p><b><u>[Bauphase: Lärm- und Staubbelastung]</u></b></p> <p>7. Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase</p> <p>Welche Vorkehrungen werden für die Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase für die Bewohner des Eigenheimwegs getroffen? Hier fordern wir entsprechende Maßnahmen, wie zum 14-tägige Reinigung der Außenfenster.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.7)</p>
<p>13.8.</p>	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrskonzept, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>8. Parkplätze</p> <p>S. 19: Die Aussage, dass der ruhende Verkehr vollständig in einer Tiefgarage untergebracht wird, ist nicht zutreffend:</p> <p>Geplant sind 190 Parkplätze, davon 90 Stellplätze für Besucher des Nahversorgungszentrums, 7 Stellplätze für Kita-Personal (und abholende Eltern?) und 35 Stellplätze für Besucher der Bewohner. Dem gegenüber stehen 310 Wohneinheiten und weitere Gewerbeeinheiten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.4 und 3.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die Zahlen zeigen, dass die Parkplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen, der Suchverkehr für Parkplätze zunehmen wird und umliegende Wohnstraßen mit 30er-Zone, insbesondere der Eigenheimweg (mit attraktivem Zugang für Fußgänger zum Nahversorgungszentrum), zum Parken genutzt werden. Aufgrund der Planung, dass das Ausfahren aus der Tiefgarage nur nach rechts Richtung stadtauswärts und das Einfahren in die Tiefgarage nur von der Stadtmitte möglich ist, ist von einer erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge in den angrenzenden Wohnstraßen zu rechnen. Besonders kritisch sehen wir hier das zusätzliche Verkehrsaufkommen von Anlieferfahrzeugen. Hierbei ist besonders die räumliche Nähe der Kita und der Grundschule zu berücksichtigen.</p> <p>Wir fordern, dass über eine Ampelschaltung ein Abbiegen in beide Richtungen möglich ist.</p>	
<p>13.9.</p>	<p><b><u>Verfahren: Beteiligung</u></b></p> <p>9. Informationsweitergabe und Kommunikation mit den Anwohner:innen</p> <p>Abschließend möchten wir unsere starke Enttäuschung von der Bezirksversammlung und dem Investor ausdrücken: Auch in dieser Planungsphase wurden die direkten Anwohner:innen nicht im Vorhinein mit ins Boot geholt wurden und wieder einmal vor fast vollendete Tatsachen gestellt.</p> <p>Wir haben den Verdacht, dass Informationen bewusst nicht transparent kommuniziert wurden. Die Sockelvariante mit erheblichem Einfluss auf die Anwohner:innen des Eigenheimwegs war nicht Bestandteil der öffentlichen Plandiskussion im April 2019.</p> <p>Des Weiteren wundern wir uns sehr darüber, wie sehr in Harburg der Denkmalschutz planungsrelevant ist im Gegensatz zum Bestandsschutz der benachbarten Anwohner:innen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 1. April 2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im Zeitraum vom 22. März bis zum 23. April 2021.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB mit hervorgehobenem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Bedeutung der Belange des Denkmalschutzes ergibt sich zudem aus dem hamburgischen Denkmalschutzgesetz, in dem auf die rücksichtsvolle Einbindung von Denkmälern und Ensembles – auch vor dem Hintergrund der gestalterischen Einwirkung von Neuplanungen auf denkmalgeschützte Bereiche – abgestellt wird. Das Denkmalschutzamt muss daher zwingend im Bebauungsplanverfahren eingebunden werden und die gestalterische Einbindung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde unmittelbar mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
		<p>Der „Bestandsschutz“ der benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner wird nicht unmittelbar tangiert bzw. beeinträchtigt, solange die gesetzlichen Anforderungen (z. B. Wahrung der Abstandsflächen) eingehalten werden. Die möglichen Planfolgen wurden ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Gesunden Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ist in Folge der Planung nicht zu erwarten.</p>
<p><b>14. Bürgerin/Bürger 14</b></p>		
<p><b>14.1.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b>                      Stellungnahme und Widerspruch: Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)                      Sehr geehrte Damen und Herren,                      wir widersprechen fristgerecht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37. Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung des Gebietes betroffen und widersprechen diesem daher mit den auf den Folgeseiten ausgeführten Begründungen (Anlage 1, 2, 3, 4), für die wir um schriftliche Stellungnahme bitten.                      Auf dieser Basis fordern wir Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und den Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht vorzunehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen.</p>
<p><b>14.2.</b></p>	<p><b><u>[Art und Maß der baulichen Nutzung: Rücksichtnahmegebot, bauliche Dichte und Gebäudehöhe]</u></b>                      1. Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO                      Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                      (siehe Punkt 2.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen</p> <p>(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.</p> <p>(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.</p> <p><u>Erläuterung [Bürger]:</u></p> <p>Die geplanten baulichen Anlagen die auf eine Ebene mit dem Eigenheimweg gehoben werden, widersprechen in Größe und Ausgestaltung der kleinteiligen Bebauung Einzel-/Doppelhaus-Bebauung mit Gärten auf Höhe des Eigenheimwegs / Vinzenzwegs. (siehe Zeichnung grüner Kreis)</p> <p>Die Größe und Gestaltung des geplanten Bauvorhabens Wilstorf 37 weicht erheblich ab von den anderen bestehenden Häusern mit EG und 1. OG sowie Spitzdach auf Höhe des Eigenheimwegs/Vinzenzwegs, die die Flucht dieses Baugebietes prägen.</p> <p>Durch die geplante Höhe des der Bauten Wilstorf 37, deren Massivität, komplett anderen Stil und das Anheben des Niveaus auf Höhe Eigenheimweg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• würden die bestehenden Wohneinheiten im Eigenheimweg und Vinzenzweg erdrückt,</li> </ul>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Privat-Sphäre genommen,</li> <li>• die bereits bestehenden Häuser werden durch das Gefälle des Geländes (starkes Gefälle von Paul-Gerhardt-Straße zum Vinzenzweg) und die Höhe der geplanten Neubauten, die in ihrem klotzförmigen Stil von der vorhandenen vorherrschenden Bebauung (EG + 1. OG und Spitzdach) erheblich abweichen, beschattet,</li> <li>• die Nutzung der eigenen Bestandgrundstücke, besonders der direkten Angrenzer, erheblich eingeschränkt</li> <li>• die Privatsphäre der Anwohner verletzt</li> <li>• die Grundstücke erleiden einen erheblichen Wertverlust.</li> </ul> <p><u>Erwartung [Bürger]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revidieren des Bauplans</li> <li>• Anpassung der Häuser an die übliche Bebauung in Höhe und Stil und</li> <li>• Alternativkonzept für die Brach-Fläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	
<p>14.3.</p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p> <p>2. Beschattung</p> <p>Am 1. April 2019 fand eine Anhörung der vom Bauvorhaben Wilstorf 37 betroffenen Anwohner im Rathaus Harburg statt.</p> <p>Die Anwohner monierten die zu erwartende Beschattung. Die zu erwartenden Belastungen und Einschränkungen belegt auch das Dokument „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.3)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Durch die geplante Bebauung im Rahmen Wilstorf 37 werden die Einzelhäuser der Bestandsbebauung und Grundstücke unzumutbar dominiert und beschattet.</p> <p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung Höhe der Neubauten auf EG + 1. OG auf Höhe Eigenheimweg und Beschränkung Bebauung an der Winsener Straße gem. Bau gegenüber Tivoliweg.</li> <li>• Alternativkonzept für Brachfläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	
<p>14.4.</p>	<p><b><u>[Immissionsschutz: Luftschadstoffe]</u></b></p> <p>3. Abgasbelastete Winsener Straße / Abgasentsorgungskonzept Parkhaus</p> <p>Belege für Schadstoffbelastung.</p> <p>Drucksache (hamburg.de)</p> <p>Grenzwerte in der Winsener Straße überschritten - Hamburger Abendblatt</p> <p>Winsener Straße: Stoppt dicke Luft die Neubaupläne? - Hamburger Abendblatt</p> <p>Hamburger Luftmessnetz – Stationsinfos / Datenarchiv – Archivierte Messdaten – FHH - luft.hamburg.deLuftmessnetz Hamburg Stationsdaten: Winsener Straße</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir kommentieren weiter unten zu diesem Punkt im Dokument „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, dass das geplante BV kein angemessenes Parkkonzept und Abgasvermeidungskonzept für den Bereich Wilstorf hat und in seinem Umfang neuer Wohnungen die Verkehrs-/Park-Situation und Abgas-Situation erheblich verschlechtert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p> <p>(zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage siehe Punkt 2.4, zweiter Absatz)</p> <p>zusätzlich:</p> <p>Es sind keine Reinigungssysteme für die Tiefgarage vorgesehen, da dies auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen nicht erforderlich ist.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p><u>Erwartung [Bürger]:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkleinerung BV</li> <li>• Beschränkung Höhe der Neubauten auf EG + 1. OG und Spitzdach gem. ortsüblicher Bebauung in Ausrichtung Eigenheimweg</li> <li>• und Beschränkung Bebauung an der Winsener Straße gem. Bau gegenüber Tivoliweg.</li> <li>• Welches Reinigungssystem ist für die Abgase aus der Tiefgarage vorgesehen.</li> <li>• Alternativkonzept für Brachfläche „Stadtgarten/Urban Gardening“</li> </ul>	
<p>14.5.</p>	<p><b><u>[Verkehr: ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>4. Parksituation Wilstorf</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. BV Wilstorf 37 ist geplant, die Stellplätze im Parkhaus Wilstorf 37 für Bewohner Wilstorf 37 mit Parkhaus-Kosten zu verbinden. Um diese Kosten zu vermeiden ist zu erwarten, dass die Fahrzeug-Besitzer Wilstorf 37 zum Dauer-Parken auf die umgebenden kleinen Straßen Kapellenweg und Eigenheimweg ausweichen, zumal ein Weg (hinter Eigenheimweg 21) zwischen Winsener Straße und Eigenheimweg geplant ist</p> <p>Die führt zu erhöhtem Verkehr, Parken in den umgebenden schmalen Straßen.</p> <p>Im Kapellenweg befindet sich eine Grundschule.</p> <p><u>Erwartung Kowol:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inkl. des parkenden/stehenden Verkehrs um die Grundschule Kapellenweg herum durch das BV Wilstorf 37 zunimmt.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4 und Punkt 2.54)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeigen eines Konzeptes zur Vermeidung der weiteren Beparkung des bereits heute beidseitig stark beparkten Eigenheimwegs.</li> </ul>	
<p><b>14.6.</b></p>	<p><b><u>[Abstandsflächenregelungen gem. HBauO]</u></b></p> <p>Seite 50/51 5.2.5 Abstandsflächen</p> <p>„... so dass die Abstandsflächenregelungen des §6 HbauO nicht anzuwenden sind. ... überwiegend einhalten könnten“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen.</p> <p>Eine erneute Erwartung der Ausnahme von bestehenden Regeln.</p> <p>Das ist besonders im Hinblick auf Abstandsflächen in einer derart engen Bebauung nicht akzeptabel.</p> <p>Planen Sie konform der bekannten Vorgaben.</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.114)</p>
<p><b>14.7.</b></p>	<p><b><u>[Unterschreitung der Abstandsflächen]</u></b></p> <p>„kann die Unterschreitung der Abstandsflächen für verträglich erachtet werden“.</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen dieser subjektiven Auslegung. Eine erneute Erwartung auf Ausnahmegenehmigung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist die genannte Unterschreitung an den betreffenden Stellen vertretbar, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geringfügige Überlappung nicht eingeschränkt werden.</p>
<p><b>14.8.</b></p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Seite 51-59 5.2.6 Verschattung</p> <p>Seite 55 „Der Großteil der Bestandsgebäude B11 bis B26 wird im Vergleich an den Südost- und Nordostfassaden zwischen 0 und 225 Minuten weniger besonnt. Die Südostfassaden der Bestandsgebäude B12, B13 und B20 werden mit der geplanten Neubebauung zwar (von über 33 bis zu 79%) weniger, aber durchgehend DIN-konform besonnt. ... Das Bestandsgebäude B27 ..... rückwärtigen Freibereichs.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Die extrem dichte, blockförmige und hohe Bebauung bedeutet für die betroffenen Bestandshäuser wie aufgeführt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität, Nutzung, aber auch des Marktwertes. Nach unseren Information sind in Kausalität mit dem Bauvorhaben Bestandsgebäude B11 und B12 bereits veräußert worden.</p> <p>Die Verschattungen der Bestandsbebauungen werden subjektiv und euphemistisch relativiert über die angebliche, jedoch für Bestandsbewohner nicht nachvollziehbare Aufwertung durch das Bauvorhaben.</p> <p>Die Verschattung ist nicht akzeptabel.</p> <p>Wie ist die Besonnungssituation in den beiden im Bauvorhaben geplanten Freiflächen?</p> <p>Wie ist die Besonnung der Spielflächen der Kita?</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	<p>(siehe Punkt 2.116 und 9.3)</p>
<p>14.9.</p>	<p><b><u>[Brandschutzkonzept]</u></b></p> <p>Seite 59-60 5.2.7 Brandschutz</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Hier wird sicher die Feuerwehr die optimistischen und aus unserer Sicht fahrlässigen Annahmen, dass keine Drehleitern, sondern Steckleitern</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.117)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>zusammenzustecken sind, um zu den geplanten Gebäuden im Rahmen des BV im Eigenheimweg zu kommen, beurteilen.</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p> <p>„Es kann davon ausgegangen werden, dass ... akzeptiert wird.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Hier soll erneut Ausnahmerecht geschaffen werden, was nicht akzeptabel wäre.</p> <p>Bitte nehmen Sie qualifiziert Stellung.</p>	
<p><b>14.10.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: keine Versickerung vor Ort]</u></b></p> <p>Seite 73 5.7 Entwässerung / 5.7.2 Regenwasser</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Gem. Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 muss Oberflächenwasser so weit wie möglich vor Ort versickern.</p> <p>Wer hat die Ausnahme von obiger Vorgabe genehmigt, dass das Niederschlagswasser des Planungsgebietes in die Regenwassersiele des Straßenverkehrs eingeleitet werden darf?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.5, 2. Absatz)</p>
<p><b>14.11.</b></p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Straßenabwasser]</u></b></p> <p>„Eine Fläche innerhalb des Plangebiets mit der geforderten Größe von 500 – 1000 m<sup>2</sup> kann nicht zur Verfügung gestellt werden, weshalb die Reinigung des Abwassers an anderer Stelle erfolgen muss.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wenn wir es richtig verstehen, muss das belastete Straßenabwasser der Winsener Straße vor Einleitung in die Engelbek gereinigt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bisher wurde Straßenabwasser ungereinigt eingeleitet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein einzelner Privateigentümer die für eine Reinigungsanlage erforderlichen Flächen des Wassers von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitstellen soll.</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Regensiel stellt keine Besonderheit oder ein Entgegenkommen gegenüber dem Privateigentümer dar. Es ist nicht üblich, eine Art von Reinigung des Regenwassers vorzunehmen, da Regenwasser von Dächern und Außenanlagen nicht als</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Eine Fläche auf dem Planungsgebiet wäre ideal für diese Zwecke.</p> <p>Da von Seiten des Bauträgers die benötigte Fläche nicht zur Verfügung gestellt/verkauft wird, muss die Stadt = die Allgemeinheit das Straßenabwasser unter hohem Aufwand und Energieeinsatz und Kosten zur Nöldekestraße pumpen, um es zu reinigen.</p> <p>Wenn dem so ist, ist dieses Verhalten unsozial gegenüber dem Stadtteil Wilstorf und klimaschädlich, weil erhöhter Energieeinsatz zur Reinigung erforderlich ist.</p> <p>Gleichzeitig erwartet das Bauvorhaben, dass es in die Straßensiele einleiten darf und eine Reihe von Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, um das BV zu ermöglichen.</p> <p>Das passt nicht, ist unsozial, spricht gegen das gesamte Bauvorhaben in der vorgesehenen Größe.</p> <p>Wir erwarten eine qualifizierte Stellungnahme.</p>	<p>besonders belastet anzusehen ist. Das Einleiten ist erforderlich, weil der Boden auf dem Grundstück nur ein geringes Versickerungspotenzial hat.</p> <p>Es sind für das Vorhaben keine Ausnahmegenehmigungen hinsichtlich der Entwässerung erforderlich.</p>
<p>14.12.</p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Notentwässerung]</u></b></p> <p>Seite 75 Notentwässerung</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wie wird sichergestellt, dass keine Abspülungen des Erdreiches mit Freilegung der Wurzeln der Bäume im Bereich Treppe am Abhang drohen?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.6, letzter Absatz)</p>
<p>14.13.</p>	<p><b><u>[Baum- und Heckenbestand, Baumschutz: Baumfällungen]</u></b></p> <p>Seite 75-84</p> <p>5.8.1 Baum- und Heckenbestand, Baumschutz</p> <p>„wurden bereits einige Bäume gefällt, z.T. Lagen hierfür Fällanträge vor.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.122)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Wer hat die Fällgenehmigungen erteilt?                      Warum wurden Bäume ohne Fällgenehmigung gefällt? Von wem?                      Welche Ausgleichsmaßnahmen wurden dafür getroffen?</p>	
<p>14.14.</p>	<p><b><u>[Baum- und Heckenbestand, Baumschutz: Baumfällungen]</u></b>                      „Durch das Vorhaben werden nun weitere Fällungen erforderlich. Dabei handelt es sich um 7 Bäume.“  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Siehe oben – die Bäume wie im Plan aufgezeichnet bleiben nach Auskunft des Bauamtes bestehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>14.15.</p>	<p><b><u>[Begriff: „Windhundrennen“]</u></b>                      Seite 79  <u>Kommentar [Bürger]:</u>                      Was ist ein „Windhundrennen“?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 2.124)</p>
<p>14.16.</p>	<p><b><u>[Grundwasserschutz: hohe Versiegelung]</u></b>                      Seite 81                      5.8.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz                      „Vor dem Hintergrund der besonderen Nutzungen und der entsprechend hohen baulichen Ausnutzungen (GRZ bis 0,9 ) sind die Möglichkeiten dazu allerdings gering.  <u>Kommentar [Bürger]:</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 2.125)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Es besteht die Möglichkeit, weniger dicht und weniger versiegelt zu bauen. Das ist unsere Erwartung, die wir in diesem Schreiben unmissverständlich zum Ausdruck bringen.</p>	
<p><b>14.17.</b></p>	<p><b><u>[Entwässerung: Reinigung des Abwassers vor Einleitung]</u></b></p> <p>„Der überwiegende Teil des Abflusses wird in Rigolen gespeichert und gedrosselt an das städtische Siel abgeleitet.“</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Siehe unsere Fragen oben.</p> <p>Wie wird das Wasser vor Einleitung in das öffentliche Siel gereinigt?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 14.11, Absatz 1)</p>
<p><b>14.18.</b></p>	<p><b><u>[Zusammenfassung der Stellungnahme]</u></b></p> <p>Seite 83 und 84</p> <p>Abwägungsergebnis</p> <p><u>Kommentar [Bürger]:</u></p> <p>Wir widersprechen. Im einzelnen haben wir oben kommentiert und erwarten Stellungnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 90%ige Versiegelung des Geländes.</li> <li>• Keine Aufnahme der Identität des Stadtteils</li> <li>• Dichte und Höhe und Architektur der Blockbebauung passt nicht zum Eigenheimweg</li> <li>• Dichte und Massivität der Blockbebauung passt nicht zur Winse-ner Straße.</li> <li>• Zu kleine Kita-Spielflächen</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.1, Absätze 2, 4 und 5, 1.4, 2.2, Absätze 1-12, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.16, 2.9, 3. Absatz)</p> <p><u>zusätzlich zur befürchteten Wertminderung:</u></p> <p>Eine unmittelbare Wertminderung der benachbarten Immobilien ergibt sich durch die Planung nicht, da diese außerhalb des Plangebiets liegen und es somit für diese Grundstücke im Vergleich zum bestehenden Planrecht weder zu einer Nutzungsänderung noch zu einer Reduzierung des Nutzungsmaßes kommt.</p> <p>Durch die Planung können folglich nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, z.B. durch die Nutzung der umliegenden Grundstücke, hervorgerufen werden. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt aber auch solche Umstände, die vom Plan-geber nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb nicht die po-tentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhinderung der Reinigung des Sielwassers der Winsener Straße vor Ort und damit Belastung des öffentlichen Haushaltes (durch die Notwendigkeit, das Sielwasser in die Nöldekestraße zu pumpen) und des Klimas durch Weigerung eine entsprechende Fläche als Reinigungsfläche an die Stadt zu verkaufen.</li> <li>• Nicht nachvollziehbares Feuerwehruzufahrts-Konstrukt hinter Hausreihe Eigenheimweg 21.</li> <li>• Schaffung eines Angstraumes durch Weg hinter Eigenheimweg 21</li> <li>• Verschärfung der Parksituation</li> <li>• Verschattung und damit Wertminderung der Bestandsbebauung</li> <li>• Versiegelung einer Grünpotential- und damit Klima-Ausgleichsfläche</li> </ul>	<p>nur die Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung faktisch ausgehen.</p> <p>Im konkreten Fall ist fraglich, ob in Folge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung aller die Standortqualität einer Wohnimmobilie bestimmenden Faktoren überhaupt in der Summe mit nachteiligen Folgen zu rechnen ist. Zwar kommt es bei einigen Wohnungen zu einer Zunahme der Verschattung und einer Verringerung des Sozialabstands. Andererseits erfolgt durch die Planung aber auch eine erhebliche Aufwertung der städtebaulichen Situation, die auf das gesamte Quartier ausstrahlt.</p> <p>Sofern es in der Gesamtschau überhaupt zu nachteiligen Veränderungen kommt, dürften sich diese zumindest nicht wesentlich auf den Immobilienwert auswirken, da die Wohnqualität durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Dass ggf. im Einzelfall in Folge der Planung Veränderungen der Immobilienwerte (positive wie negative) nicht ausgeschlossen werden können ist vom Plangeber gesehen und in die Abwägung eingestellt worden. Im Rahmen der Abwägung werden diese privaten Belange Einzelner jedoch gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der standortgerechten Neubebauung des Plangebiets zurückgestellt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die zum Plangebiet benachbart liegenden Grundeigentümer angesichts der Bestandsituation des Plangebiets mit seiner minderwertigen Bebauung ohnehin damit rechnen mussten, dass es zu einer tiefgreifenden baulichen Restrukturierung des Plangebiets kommen kann.</p> <p><u>zusätzlich zur Kita-Spielfläche:</u></p> <p>Für die Kindertagesstätte mit 88 Betreuungsplätzen werden sozialgesetzliche Anforderungen nach SGB III i.V.m. der Ziffer 2.2 der Richtlinien für den Betrieb von Kindertagesstätteneinrichtungen gestellt. Demnach ist eine Fläche von 528 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Eine entsprechende Fläche wird direkt angrenzende an die geplante Kita vorgehalten.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<b>15. Bürgerin/Bürger 15</b>		
<p><b>15.1.</b></p>	<p><b><u>[Baumaßnahmen: Beweissicherung]</u></b></p> <p>1. Beweissicherungsverfahren</p> <p>Die Baumaßnahmen, insbesondere der Bau der Tiefgarage, sind mit erheblichen Bodenbewegungen verbunden.</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner:innen fordern wir ein Beweissicherungsverfahren über einen Gutachter:in vor Baubeginn für unsere Immobilien. Wir haben die Bedenken, dass durch große Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten mit evtl. Rammarbeiten und Grundwasserabsenkungen die Bausubstanz leidet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.1)</p>
<p><b>15.2.</b></p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: Gebäudehöhen]</u></b></p> <p>2. Hohe bauliche Dichte und Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf fügt sich städtebaulich nicht in das angrenzende Wohngebiet ein, da er eine wesentlich höhere Dichte und Höhe als die Umgebung - besonders zum Eigenheimweg - aufweist.</p> <p>Die Fläche im Plangebiet wurden nach Einschätzungen mit 70 Wohneinheiten in das Wohnungsbauprogramm Harburg aufgenommen, vgl. S.8/9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37. Das neue hochbauliche Konzept sieht mehr als das Vierfache der Wohnungen, jetzt ca. 310 Wohnungen, vor. Dies stellt eine unverhältnismäßige Erhöhung dar.</p> <p>Die festgesetzte Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhen sollen das im Umfeld dominierende Höhenspektrum widerspiegeln.</p> <p>Dazu wird u.a. auf S.36 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 die Aussage getroffen, dass im rückwärtigen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 10.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Grundstücksbereich, der sich zum Eigenheimweg orientiert, dreigeschossige Gebäude geplant sind, diese sollen Bezug auf die umgebende, "aufgelockerte" Einfamilienhausbebauung Bezug nehmen.</p> <p>Dazu möchten wir folgendes einwenden:</p> <p>Durch die geplante Sockelbebauung sind die Einfamilienhäuser, die zur Winsener Straße / Hang liegen (15f bis 21f), wo derzeit ein Höhenunterschied von ca. 6 und mehr Metern besteht, besonders durch das hochbauliche Konzept beeinträchtigt. Das geplante Sockelgeschoss wird das Geländeniveau des Eigenheimwegs 15f bis 21f schon um 1 bis 2 Meter überragen, mit den darauf geplanten vier bis fünfgeschossigen Gebäuden ist aus Sicht der Anwohner:innen eher von einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung zu sprechen.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Kleingartenbereichs entspricht die dort geplante Bebauung eher einer viergeschossigen Bebauung und passt sich somit nicht in den vorhandenen Einfamilienhauscharakter an.</p> <p>Die geplanten Geschosshöhen beeinträchtigen somit erheblich die Wohnqualität der angrenzenden Bewohner im Eigenheimweg.</p> <p>Wir fordern daher, dass die Sockelhöhe das Grundstücksniveau der Einfamilienhäuser 15f bis 21f nicht überschreitet und von dem Bau der drei- bis fünfgeschossigen Gebäude plus Sockelhöhe in unmittelbarer Angrenzung an die Einzelhausbebauung Abstand genommen wird! Wir fordern eine Reduzierung um ein Vollgeschoss, um die Massivität abzubauen und eine bessere Integrität in das Wohnumfeld zu erzielen.</p>	
<p>15.3.</p>	<p><b><u>Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung</u></b></p> <p>3. Verschattung</p> <p>Durch die hohe Bebauung soll insbesondere in unserem östlichen Teil unserer Immobilie eine Verschattung über 33% stattfinden. Dies ist nicht zumutbar und wir fordern geringere Geschosshöhen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.3)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>15.4.</b></p>	<p><b><u>[Gerecht: Geländehöhen an der Feuerwehrezufahrt]</u></b></p> <p>4. Gehweg und Feuerwehrezufahrt</p> <p>Uns wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Herrn Rook mitgeteilt, dass die Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Kleingartenvereins sowie der Gehweg/Feuerwehrezufahrt als Grenzbebauung zu den Häusern 21a bis 21f geplant ist. Dies bedeutet, dass der Grundsockel der Tiefgarage an unserer Grundstücksgrenze (21f) 1 bis 2 Meter über unser Grundstücksniveau herausragt.</p> <p>Wir fragen uns, wie die Absicherung der Absturzkante gewährleistet und wie die Sockelkante in unsere Gartensituation integriert werden soll. Ebenso ist im aktuellen Bebauungsplan für diesen Bereich kein Anpflanzgebot festgesetzt.</p> <p>Wir sind gegen diese Grenzbebauung und fordern, entsprechend der ursprünglichen Planung, einen Grünstreifen zwischen unserem Grundstück und dem Gehweg mit zusätzlichem Sichtschutz zu unserem Grundstück. Dieser Sichtschutz könnte auch als Absicherung dienen, dass spielende Kinder nicht (von der ausgewiesenen Spielfläche / Halteplatz Feuerwehr) herunterfallen.</p> <p>Des Weiteren sind wir gegen eine Müllabfuhr der geplanten Abfallbehältern der Gebäude 4 und 5 über den Gehweg und fordern, dass dies über die Tiefgarage erfolgt. Zusätzlich fordern wir, dass die Feuerwehrezufahrt vom Eigenheimweg mit Pollern gesichert ist, die nur von der Feuerwehr geöffnet werden können.</p> <p>Wir fordern, dass der Gehweg, wie in der ursprünglichen Planung nur von Fußgängern benutzt werden darf.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.4)</p>
<p><b>15.5.</b></p>	<p><b><u>[Technischer Umweltschutz: Lärmschutz und Wind]</u></b></p> <p>5. Lärmentwicklung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 9.5)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Die gewollte Lärmschutzwirkung durch die geschlossene Bebauung an der Winsener Straße hat für die Bewohner des Eigenheimwegs keinen Effekt, weil der Zugang über die Freitreppen wie eine Schneise wirkt und der Lärm ungehindert, wie ein Trichter, zum Eigenheimweg getragen wird.</p> <p>Auch stellt diese Bauweise auch eine Sogwirkung für Wind da, die durch die hohe Bauweise noch verstärkt wird.</p> <p>Wir fordern eine Bauweise, die diese Effekte ausschließt, zum Beispiel durch versetzte Baukörper.</p>	
<p>15.6.</p>	<p><b><u>[Oberflächenentwässerung: Notentwässerung]</u></b></p> <p>6. Entwässerung</p> <p>Durch den hohen Versiegelungsgrad des Bauvorhabens von 90% sehen wir das Regenwassermanagement nicht ausreichend geklärt. Bei einem Starkregenereignis von 25 Liter pro Stunde (entspricht bei 17.000 qm versiegelter Fläche 425 qm<sup>3</sup> Regen) wären die Retentionsboxen (insgesamt 323 qm<sup>3</sup>) in weniger als einer Stunde erschöpft und es müsste laut Planung eine Notentwässerung in den Canyon (Hang) erfolgen. Dieses sehen wir als problematisch an, weil der Canyon dadurch aufweichen kann, die Stabilität gefährdet ist und ein Abrutschen des Hanges möglich. Was auch eine Gefährdung für die Bausubstanz der Einfamilienhäuser in Hanglage bedeutet. Und ein Starkregenereignis wie am 10.05.2018 in Bergedorf mit 80 bis 125 Liter in 0,5 bis 1,5 Stunden wären hier überhaupt nicht mehr händelbar. Hier sei darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse aufgrund des Klimawandels zunehmen werden. Auch ein oberflächliches Ableiten in Straßenverkehrsflächen (ob Winsener Straße oder Eigenheimweg) sehen wir als problematisch an, weil es die Verkehrssicherheit gefährdet und es eine Umgehung der Einleitgenehmigung von Hamburg Wasser bedeuten würde.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 14.12)</p>
<p>15.7.</p>	<p><b><u>[Bauphase: Lärm- und Staubbelastung]</u></b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>7. Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase</p> <p>Welche Vorkehrungen werden für die Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase für die Bewohner des Eigenheimwegs getroffen? Hier fordern wir entsprechende Maßnahmen, wie zum 14-tägige Reinigung der Außenfenster.</p>	<p>(siehe Punkt.2.91)</p>
<p><b>15.8.</b></p>	<p><b><u>[Verkehr: Verkehrskonzept, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p>8. Parkplätze</p> <p>S. 19: Die Aussage, dass der ruhende Verkehr vollständig in einer Tiefgarage untergebracht wird, ist nicht zutreffend:</p> <p>Geplant sind 190 Parkplätze, davon 90 Stellplätze für Besucher des Nahversorgungszentrums, 7 Stellplätze für Kita-Personal (und abholende Eltern?) und 35 Stellplätze für Besucher der Bewohner. Dem gegenüber stehen 310 Wohneinheiten und weitere Gewerbeeinheiten.</p> <p>Die Zahlen zeigen, dass die Parkplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen, der Suchverkehr für Parkplätze zunehmen wird und umliegende Wohnstraßen mit 30er-Zone, insbesondere der Eigenheimweg (mit attraktivem Zugang für Fußgänger zum Nahversorgungszentrum), zum Parken genutzt werden. Aufgrund der Planung, dass das Ausfahren aus der Tiefgarage nur nach rechts Richtung stadtauswärts und das Einfahren in die Tiefgarage nur von der Stadtmitte möglich ist, ist von einer erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge in den angrenzenden Wohnstraßen zu rechnen. Besonders kritisch sehen wir hier das zusätzliche Verkehrsaufkommen von Anlieferfahrzeugen. Hierbei ist besonders die räumliche Nähe der Kita und der Grundschule zu berücksichtigen.</p> <p>Wir fordern, dass über eine Ampelschaltung ein Abbiegen in beide Richtungen möglich ist.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(siehe Punkt 1.4, 2.54 und 3.2)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
<p><b>15.9.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>9. Informationsweitergabe und Kommunikation mit den Anwohner:innen</p> <p>Abschließend möchten wir unsere starke Enttäuschung von der Bezirksversammlung und dem Investor ausdrücken: Auch in dieser Planungsphase wurden die direkten Anwohner:innen nicht im vornherein mit ins Boot geholt wurden und wieder einmal vor fast vollendete Tatsachen gestellt.</p> <p>Wir haben den Verdacht, dass Informationen bewusst nicht transparent kommuniziert wurden. Die Sockelvariante mit erheblichem Einfluss auf die Anwohner:innen des Eigenheimwegs war nicht Bestandteil der öffentlichen Plandiskussion im April 2019. Des Weiteren wundern wir uns sehr darüber, wie sehr in Harburg der Denkmalschutz planungsrelevant ist im Gegensatz zum Bestandsschutz der benachbarten Anwohner:innen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 13.9)</p>
<p><b>16. Bürgerin/Bürger 16</b></p>		
<p><b>16.1.</b></p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b></p> <p>Ich widerspreche fristgemäß dem Bebauungsplan Wilstorf 37.</p> <p>Als direkte Anwohnerin bin ich von der geplanten Änderung des Gebietes betroffen.</p> <p>Meine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Höhe der Gebäude aus dem Bebauungsplan Jahr 2012 / 2021 und Anzahl der Wohnungen 2012/2021</li> <li>2. Umweltbelastung / Verkehr</li> <li>3. Soziales Umfeld</li> </ol>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einwendungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Unter Berücksichtigung aller vorliegender abwägungserheblicher Informationen und Stellungnahmen wird jedoch von einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen (siehe auch die nachfolgenden Punkte 16.2 – 16.7).</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>4. Wertverlust der Eigentumswohnung</p> <p>5. Mein Widerspruch vom 18.09.2012</p>	
<p>16.2.</p>	<p><b><u>[Maß der baulichen Nutzung: bauliche Dichte]</u></b></p> <p><u>Zu 1.</u></p> <p>2012 war im Bebauungsplan parallel zu meiner Wohnung die Häuserzeile abgestuft und insgesamt 4 Stockwerke hoch. Es waren nur 80 Wohnungen im Gespräch! Außerdem war nur eine lockere Bebauung des Gebietes Winsener Str. 32-50 und viel Grün im Plan.</p> <p>Warum kann man hier nicht, wie in der Winsener Str. gegenüber dem Busdepot, die Häuser an der Straße bauen und dahinter viel Grün zur Erholung der Bewohner planen.</p> <p>2021 ist vom Plan 2012 nicht mehr die Rede. Der neue Entwurf vom Bebauungsplan Wilstorf 37 ist direkt mit Häusern zugekleistert. Hier sollen dann ca. 300 Wohnungen entstehen! Dieses ist für die umliegenden Wohnungen / Häuser im Vinzenzweg / Eigenheimweg unzumutbar.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkt 2.2, Abs. 1 -12)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Am 01.04.2019 wurden die Anwohner im Rahmen einer „öffentlichen Plandiskussion“ (öffentliche Veranstaltung) über die geänderten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wilstorf 37 informiert.</p>
<p>16.3.</p>	<p><b><u>[Entwässerung, Verkehr, Luftschadstoffe, ruhender Verkehr]</u></b></p> <p><u>Zu 2.</u></p> <p>Bei dieser Verdichtung der Bebauung steigt die Umweltbelastung erheblich. Der Boden wird total verdichtet, so dass das Regenwasser nicht mehr normal abfließen kann. Das Verkehrsaufkommen wird stark ansteigen. Die CO<sub>2</sub> - und die Stickoxid-Belastungen werden so ansteigen, dass ich nicht mehr auf meinem Balkon sitzen kann. Es ist nicht beschrieben, wie die Be- und Entlüftung der Tiefgarage sein wird.</p> <p>Lt. Plan sollen die Parkplätze in einer Tiefgarage verschwinden. Frage: welche Frau möchte abends im Dunkeln in eine riesige Tiefgarage fahren?? Außerdem werden die Stellplätze bestimmt nicht kostenfrei sein.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 1.4, 2.4, zweiter Absatz, 2.13 und 2.58)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Es liegt ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser vor.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Im Umkehrschluss wird das Parkplatzproblem in die umliegenden Straßen z. Bsp. Vinzenzweg, Eigenheimweg etc. verlagert. Hier ist es heute bereits sehr voll und die Autos fahren mehrere Runden, um einen Parkplatz zu ergattern.</p> <p>Es ist auch noch kein Konzept vorhanden, wie der Verkehr in der Winsener Straße laufen soll. Ganz zu schweigen von den Fußgängern und den Radfahrern, die bereits schon jetzt um Platz auf dem Fußweg kämpfen.</p>	
<p><b>16.4.</b></p>	<p><b><u>[Nutzung: Soziales]</u></b></p> <p><u>Zu 3.</u></p> <p>In Wilstorf ist der Sozialstatus relativ niedrig. Durch die dichte Bebauung wird er nicht angehoben. Dies wäre der Fall, wenn nur an der Straße gebaut würde und dahinter viel Grün wäre. Es gibt durch die enge Bebauung keine Aufwertung für den Stadtteil.</p> <p>Wir haben in unserem Umfeld bereits viele Spielhallen, Kulturvereinsräume, Wettbüros etc.</p> <p>Der 7-Tage -Inzidenzwert lag in Harburg am 20.04.2021 bei 193,5 (1t. Hamburger Abendblatt), in Hamburg allgemein nur bei 134,4. Dies zeigt, wenn hier so viele Wohnungen auf engem Raum gebaut werden, dass der Inzidenzwert noch viel schneller ansteigt, als dies jetzt schon der Fall ist. Dies bedeutet, man kann sich bei einer Pandemie, die wir z.zt. haben und auch noch länger haben werden, überhaupt nicht mehr vor die Tür wagen. Der Außenmühlenpark ist jetzt schon bei schönem Wetter überlaufen.</p> <p>Für die Kleinkinder ist gesorgt. Es gibt eine Kita. Was machen die Heranwachsenden? Wo treffen die sich, oder sind sie gezwungen, ihre Zeit nach der Schule in der Wohnung zu verbringen??</p> <p>Die Vermüllung der Winsener Straße bis zum Rewe-Markt ist jetzt schon ziemlich stark. Alles, was nicht mehr gebraucht wird, wird entlang der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(siehe Punkte 2.10 und 5.1)</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Müllablagerungen sind nicht zu erwarten, zumal es im auch im Interesse der zukünftigen Bewohner und Eigentümer liegt, dies nicht zuzulassen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
	<p>Straße hingestellt. Kaum ist der Müllbeseitigt, steht der nächste Müll am nächsten Morgen schon wieder da.</p>	
<p>16.5.</p>	<p><b><u>[Verschattung: Verschattung durch geplante Bebauung]</u></b>  <u>Zu 4.</u>                      Ich habe jetzt schon 3 große Bäume (Eiche / Birke / Eiche) vor meinem Balkon und dem Wohnzimmer. Bei der Bebauung, wie sie jetzt ange-dacht ist, habe ich noch weniger Sonnenlicht, d.h. die Beschattung steigt extrem an. Wie mir mündlich mitgeteilt wurde, wurde die Beschattung nicht vor Ort geprüft, sondern nur am PC. Dies ist nicht nachvollziehbar! Durch diese Beschattung würde bei einem Verkauf meiner Wohnung der Wert erheblich gemindert.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b>                      (siehe Punkt 2.3)</p>
<p>16.6.</p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b>  <u>Zu 5.</u>                      Bereits am 18.09.2012 habe ich Widerspruch gegen die Bebauung Wils-torf 37 eingereicht. Lt. Antwortschreiben vom 11.Oktober 2012 sollte ich eine detaillierte Antwort bekommen. Dies ist bis heute nicht der Fall.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahr 2009 begonnen. Jedoch haben sich seitdem die städtebaulichen Zielstel-lungen geändert, sodass das Verfahren mit der GrobAbstimmung erneut angestoßen wurde und alle Verfahrensschritte wiederholt wurden. Das Bebauungsplanverfahren Wilstorf 37 wird gem. Baugesetzbuch mit allen rechtlich erforderlichen Beteiligungsschritten durchgeführt.                      (siehe auch ergänzend Punkt 2.17)</p>
<p>16.7.</p>	<p><b><u>[Verfahren: Beteiligung]</u></b>  <u>Mein Fazit:</u>                      Die Bebauung ist unverhältnismäßig.                      Ich hoffe, Sie werden den Plan noch einmal überdenken und erheblich weniger Wohnungen bauen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      (siehe Punkt 16.1)</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)</b>
	Harburg sollte nicht für ganz Hamburg neue Wohnungen bauen. Ich bitte um Prüfung Ihres Vorhabens Wilstorf 37 und schriftliche Benachrichtigung auf Grund meiner Eingabe.	