

Vorlage für den Stadtentwicklungsausschuss am 18. Oktober 2021

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37
(Winsener Straße 32-50)**

hier:

- 1. Bericht über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen einschl. Abwägungsvorschlägen der Verwaltung**
- 2. Zustimmung zur Feststellung zum Bebauungsplan-Entwurf und Weiterleitung an die Bezirksversammlung**

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt worden. Für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen und Ausgleichsbedarfe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Wilstorf 37 ist eine Umweltprüfung vorgenommen worden. Ein Ausgleich findet innerhalb des Plangebiets sowie auf externen Ausgleichsflächen statt.

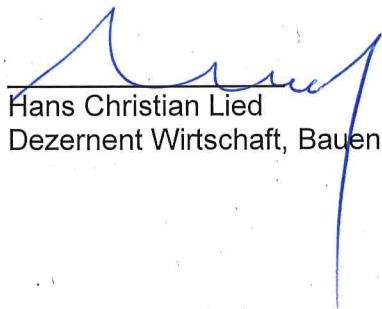
Es ist ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen worden, in dem unter anderem die architektonische und städtebauliche Qualität gesichert wird.

Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich der Fachkarte Arten- Biotopschutz sind nicht erforderlich.

Der Stadtplanungsausschuss hat der Einleitung am 25. März 2010 zugestimmt (einstimmig). Die Bezirksversammlung hat dieses Votum am 25. Mai 2010 bestätigt (einstimmig). Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13. Oktober 2010. Die öffentliche Auslegung wurde vom 03. September 2012 bis zum 05. Oktober 2012 durchgeführt. Am 03. Dezember 2012 wurde im Arbeitskreis II festgehalten, dass die öffentliche Auslegung aufgrund von erforderlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu wiederholen ist. Nach Ankauf von weiteren Grundstücken hatten sich die planerischen Rahmenbedingungen geändert, so dass als Grundlage für die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts ein Workshopverfahren durchgeführt wurde. Das

vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde danach mit einer erneuten Grobabstimmung am 04. März 2019 wieder aufgenommen. Die erneute öffentliche Plan­diskussion hat am 01. April 2019 stattgefunden. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 03. März 2020 bis zum 31. März 2020 durchgeführt. Aufgrund der Pandemiesituation erfolgte der Arbeitskreis I als schriftliches Stellung­nahmeverfahren vom 12. Mai 2020 bis zum 27. Mai 2020. Der Stadtentwicklungsaus­schuss hat der erneuten Aufstellung und Auslegung am 01. Februar 2021 zugestimmt (einstimmig). Die Bezirksversammlung hat dieses Votum am 23. Februar 2021 bestä­tigt (einstimmig). Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen 16 Stellung­nahmen ein. Sechs Stellungnahmen bzw. Hinweise gingen im Rahmen der Kenntnis­nahmeverschickung vor der öffentlichen Auslegung von Trägern öffentlicher Belange ein. Aufgrund der Pandemie-Situation erfolgte der Arbeitskreis II als schriftliches Stel­lungnahmeverfahren vom 06. Juli 2021 bis zum 30. Juli 2021.

Der Stadtentwicklungsausschuss wird gebeten, der Feststellung des vorhabenbezo­genen Bebauungsplans zuzustimmen und die Weiterleitung an die Bezirksversamm­lung zu veranlassen.



Hans Christian Lied
Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Anlagen:

- Beschlussvorlage für die Bezirksversammlung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf mit Verord­nungstext und Begründung sowie Vorhaben- und Erschlie­ßungsplan
- Endabgestimmter Durchführungsvertrag
- Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der öffentli­chen Auslegung einschließlich Abwägungsvorschlag