

Angaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Eißendorf 50 **(Weusthoffstraße)**

1 Grenzen des Plangebiets

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Eißendorf 50 liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Eißendorf (710) und wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze Flurstück 2675 – Nordgrenze Flurstück 4263 – Westgrenze Flurstück 4263 – Nordgrenze Flurstück 2675 – Lühmannstraße – Weusthoffstraße – Ostgrenze Flurstück 2675.

Der gesamte vorgesehene Geltungsbereich inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen hat eine Größe von ca. 3.400 m² und umfasst die Flurstücke 2675 und 4263 der Gemarkung Eißendorf, die zusammen eine Fläche von etwa 2.400 m² aufweisen,.

2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen, sollen auf der Vorhabenfläche, durch eine Nutzungskonzentration, Flächen für den Wohnungsbau in Kombination mit Einzelhandel bereitgestellt werden. Bereits heute besteht auf den betreffenden Flurstücken eine Einzelhandelsnutzung. Die Nachverdichtung entspricht den städtischen Zielen, Flächen im Bestand und baulich untergenutzte Flächen in gemischt genutzten Lagen in den Fokus zu stellen. Das Plangebiet mit einer untergenutzten Einzelhandelslage in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ist prädestiniert für die Umsetzung der bezirklichen und gesamtstädtischen Bestrebungen. Es soll daher eine marktlagengerechte Vergrößerung der Verkaufsfläche des ansässigen Discounters in Verbindung mit neuen Wohnnutzungen in den oberen Geschossen realisiert werden. In dem Plangebiet an der Weusthoffstraße befindet sich heute eine ältere Bestandsimmobilie, die einen Discounter und eine Bäckerei umfasst.

Zur Findung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Konzepts zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde im Vorwege ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt, in dem der Entwurf von coido GmbH (Architekten) mit Bruun & Möllers GmbH & Co. KG (Landschaftsarchitekten) zur Realisierung ausgewählt wurde.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 und § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Nach erster Einschätzung sind die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer bereits heute vollständig bebauten Fläche in einem innerstädtischen Bereich.
- Es wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Das Vorhaben löst nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

3 Beschreibung Plangebiet

Gegenwärtige Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Bestandsimmobilie, die in den 1980er Jahren erbaut wurde und von einem Discounter sowie einer Bäckerei genutzt wird. Außerdem befinden sich vor der Bestandsimmobilie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie eine bauliche Anlage für die Bereitstellung der Einkaufswagen.

Bauliche Nutzung und sonstige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten innerstädtischen Bereich, in dem alle Medienanschlüsse vorhanden sind. Die Bestandsimmobilie, welche als Discounter und ergänzend als Bäckerei genutzt wird, weist im überwiegenden Teil ein Geschoss auf, im westlichen Bereich ist der Eingangsbereich mit zwei Geschossen hervorgehoben. Die Müllentsorgung erfolgt derzeit über die Lühmannstraße. Der Müllsammelstandort für das Bestandsgebäude befindet sich am westlichen Ende des Gebäudes.

Natur und Landschaft

Von Nordosten nach Südwesten steigt das Gelände um insgesamt etwa 2,50 m an.

Das Plangebiet weist bisher überwiegend straßenbegleitendes Grün auf. Auf der Stellplatzfläche befinden sich einzelne kleinere Bäume. Südlich der Plangebietsfläche befinden sich zwei vitale Platanen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, angepflanzt im Jahr 1965. Darüber hinaus ist die Fläche überwiegend versiegelt. Eine kleine, zusammenhängende unversiegelte Fläche befindet sich an der östlichen Grenze des Flurstücks 2675.

ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Weusthoffstraße und die Lühmannstraße, die südwestlich des Plangebiets aufeinander treffen, an das öffentliche Straßennetz angebunden. Zu beiden Straßenzügen verfügt das Grundstück über eine Überfahrt. Die Weusthoffstraße als Hauptverkehrsstraße bindet das Plangebiet an die Bundesstraße 75 (Bremer Straße), die in ca. 1,4 km in südlicher Richtung erreicht wird und die Bundesstraße 73 (Stader Straße) erreichbar in ca. 1,7 km im Norden an. Hierüber bestehen Verbindungen zum überregionalen Straßennetz und in das Hamburger Umland. Die Harburger Innenstadt ist über die Eißendorfer Straße in ca. 1,8 km zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen, die die Flurstücke sowohl an das Stadt-, als auch an das Regionalbusnetz anschließen. Die

ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Denickestraße“ stellt mit der Linie 146 eine Verbindung zum Harburger Bahnhof her, von welchem der Hamburger Hauptbahnhof wiederum in ca. 11 Minuten erreicht wird. Über die ca. 200 m südlich des Plangebiets gelegene und hochfrequentierte Haltestelle „Lübbersweg“ kann ebenfalls der Harburger Bahnhof erreicht werden. Dort verkehren außerdem Linien, die u. a. Verbindungen nach Meckelfeld, Beckedorf und Fleestedt herstellen. Die S-Bahnstation Heimfeld befindet sich in nordöstlicher Richtung, etwa 1,2 km entfernt. Über die S-Bahnlinien S3 und S31 bestehen Verbindungen zur Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Neugraben und darüber hinaus nach Buxtehude und Stade.

Die Weusthoffstraße verfügt beidseitig über einen Radweg. Nördlich des Plangebiets, auf der Denickestraße (als Fahrradstraße endausgebaut), verläuft die Veloroute 11, die eine leistungsfähige Verbindung in Richtung Harburger Innenstadt herstellt. Die nächstgelegene StadtRAD-Station ist in wenigen Gehminuten am Asklepios Klinikum Harburg in nordwestlicher Richtung erreichbar.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Im Vorhabengebiet sind keine Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen vorhanden.

4 Beschreibung Umfeld

Gegenwärtige Nutzung

Die nähere städtebauliche Umgebung wird von einem hohen Anteil an Wohnbebauung bestimmt. Mit dem Asklepios Klinikum Harburg, zwei Grundschulen, sowie einer Stadtteilschule befinden sich auch wichtige Infrastruktureinrichtungen nahe des Plangebiets. Westlich des Plangebietes befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhochhauses an der Lühmannstraße ein weiterer Discounter. Am Kreuzungsbereich zwischen Weusthoffstraße und Eißendorfer Straße existiert zudem noch eine Tankstelle.

Bauliche und sonstige Nutzungen

Die Wohnbebauung in der Umgebung setzt sich vorwiegend aus Geschosswohnungsbauten verschiedener Entstehungszeiten in Zeilenbauweise zusammen. Die Bebauung weist dabei überwiegend vier Geschosse auf. Westlich des Plangebiets befindet sich auf der anderen Straßenseite der Lühmannstraße ein zeilenartiges Wohnhochhaus mit acht Geschossen.

Im Norden und Westen grenzen an das Plangebiet homogene Bebauungsstrukturen an, die überwiegend durch Zeilenbauten mit weiß verputzten Fassaden geprägt sind. Das Sockelgeschoss des westlich dem Plangebiet an der Lühmannstraße gegenüberliegenden Zeilenbaus wird von dem weiteren Discounter genutzt, darüber befinden sich Geschosswohnungen.

Östlich und südöstlich des Plangebiets wird die Bebauung heterogener. Neben Zeilenbauten sind dort vor allem offene Blockrandstrukturen, die u. a. zur Eißendorfer Straße übergehen, zu finden. Die Fassaden sind sowohl weiß und bunt verputzt als auch rot und sandfarben verklindert. In den Erdgeschosszonen in der Eißendorfer Straße sind diverse Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Natur und Landschaft

In der Umgebung sind überwiegend gemeinschaftlich genutzte Grünflächen zu finden, die den Geschosswohnungsbauten zugeordnet sind. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft eine Grünfläche mit teils dichtem Baum- und Grünbestand. Die Weusthoffstraße weist insbesondere unmittelbar nordöstlich des Plangebiets einen üppigen Baumbestand als Straßenbegleitgrün auf.

Soziale Infrastruktur

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen sowie zwei Grundschulen und eine Stadtteilschule.

Nahversorgung

Das Plangebiet ist im Bezirklichen Nahversorgungskonzept Harburg 2018 im Zentralen Versorgungsbereich Eißendorf (Nahversorgungszentrum) gelegen. Im direkten Umfeld gibt es ein ausgewogenes Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandelsbetrieben. Das Angebot wird durch die Nähe zum Harburger Zentrum, in dem insbesondere umfangreiche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ergänzt.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Öffentlich nutzbare Grünflächen für die Naherholung befinden sich ca. 250 m nördlich im Grünzug entlang der Denickestraße. In etwa 150 m Entfernung befindet sich der öffentliche Spielplatz Mehringweg. In weiterer Entfernung stellen der Meyers Park (Haake), die Parkanlagen am Lohmühlenteich und am Schwarzenberg attraktive öffentliche Grünflächen dar. Die nächstgelegene Sportfläche befindet sich ca. 500 m westlich des Plangebiets an der Stadtteilschule Ehestorfer Weg.

5 Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans

Vorhabenbeschreibung

Der Entwurf von coido GmbH mit Bruun & Möllers GmbH & Co. KG soll dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf zugrunde gelegt werden. Der Entwurf sieht ein Gebäude vor, welches im Erdgeschoss einen großflächigen Sockel ausbildet, darauf aufgehend sind zwei nahezu quadratisch ausgeformte Wohntürme mit fünf Geschossen im nordöstlichen Bereich und sechs Geschossen im südwestlichen Bereich vorgesehen. Die Wohntürme sind an den Rändern des Sockels angeordnet und richten sich so überwiegend zur Weusthoffstraße aus. Dabei rücken sie einige Meter von der intensiv frequentierten Weusthoffstraße ab, um die Verkehrslärmimmissionen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. In den beiden Wohntürmen sollen zusammen rund 36 Wohnungen in unterschiedlichen Größen realisiert werden.

Im Erdgeschoss sind ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² und einer Bäckerei ähnlich der Bestandsnutzung geplant. Zeitgemäß soll die Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters erhöht werden. Weiterhin sind im Erdgeschoss die Nebenflächen des Discounters, die Zufahrt zur Tiefgarage, die

Anlieferung für den Discounter und die Eingänge inklusive Nebenräume zu den Wohnhäusern angeordnet.

Auf den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen der Dachfläche des Sockelgeschosses sind die für die zukünftigen Bewohner der Wohntürme notwendigen Kinderspielflächen, Grün- und Verkehrsflächen geplant. Über eine Freitreppe an der Lühmannstraße sind die Freiflächen auch von der Straßenebene aus erreichbar. Das südwestliche Wohnhaus erhält seine Adresse von der Lühmannstraße, das nordöstlich gelegene Wohnhaus von der Weusthoffstraße.

Der Sockel des Neubauvorhabens wird durch eine Klinkerfassade und großzügige Glasflächen abgesetzt. Die aufgehenden Wohntürme weisen ein gleichmäßiges und ruhiges Fassadenraster auf. Die Fassade soll neben farblichen Akzenten eine Holzverkleidung erhalten. Jeder Wohnung ist eine Loggia zugeordnet.

Die Dachflächen der Wohnhäuser werden mindestens extensiv begrünt sowie für eine Photovoltaikanlage genutzt. Die Dachfläche des Sockelgebäudes wird intensiv begrünt. Ein entsprechender Dachaufbau mit einer Substrathöhe von rund 30 – 100 cm wird sichergestellt, so dass auch mittel- bis großkronige Baumpflanzungen ermöglicht werden.

Die Anlieferung erfolgt über die Weusthoffstraße im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. In einer gutachterlichen Untersuchung zur Erschließung des Plangebiets wurde in Abstimmung mit den Verkehrsdienststellen ein Konzept entwickelt, welches auf wenig Raum die Anbindung der Tiefgarage und der Lieferzone für den Discounter sicherstellt und die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die Anlieferung und die Tiefgaragenzufahrt werden zugunsten des Lärmschutzes vollständig eingehaust.

In der Tiefgarage werden zum einen die erforderlichen Kfz-Stellplätze zu der großflächigen Einzelhandelsnutzung realisiert. Zum anderen sollen in einer ausreichenden Anzahl Kfz-Stellplätze der zukünftigen Wohnnutzung zugeordnet werden. Ebenso sollen die notwendigen Fahrradstellplätze in der Tiefgarage gesichert werden.

Geplante Festsetzungen

Im Bereich des Geltungsbereiches des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 50 wird ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen. Es ist vorgesehen, die Anzahl der Geschosse festzusetzen. Die überbaubare Fläche soll mit einer baukörperähnlichen Festsetzung durch Baugrenzen, die den Sockel sowie die darauf liegenden Wohntürme abbilden, definiert werden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen der Lühmannstraße und der Weusthoffstraße werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Da die vorgesehene Tiefgarage nach dem vorliegenden Konzept partiell außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt, wird für diese Bereiche eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

6 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Eißendorf 1, festgestellt am 21. Oktober

1963, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Es sind in dem Plangebiet zwei Flächen mit Baugrenzen festgesetzt, zum einen für eine längliche Garagenanlage im nördlichen Teil und für eine rechteckige Gewerbefläche mittig des Gebiets. Für beide Bauflächen ist jeweils eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Die südliche und östliche Spitze des Grundstücks sind als private Grünflächen festgesetzt. Bereits in den 1980er Jahren wurden die verzeichneten Gebäude allerdings abgerissen und durch die jetzige Bestandsimmobilie ersetzt. Der geltende Bebauungsplan ist folglich veraltet und ermöglicht nicht die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts mit den einhergehenden stadtplanerischen Zielsetzungen, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist.

7 Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

7.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt den Großteil des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ dar. Die Weusthoffstraße wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

7.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Großteil des Plangebiets als „Etagenwohnen“ dar. Die Weusthoffstraße wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

7.3 Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt den Großteil des Plangebiets als „städtisch geprägter Bereich“ dar. Die Weusthoffstraße wird als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt

8 Abweichungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms entwickelt werden. Änderungen sind nicht erforderlich.

9 Etwaige planstörende Bauabsichten

Planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

10 Auswirkungen der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Schaffung neuer Wohnbauflächen ermöglicht und die bereits am Standort bestehende Einzelhandelsfläche langfristig gesichert. Die Bedeutung des Bezirks Harburg und insbesondere des Stadtteils Eißendorf als Wohnstandort wird gestärkt, zudem kann ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet werden. Die Planung entspricht den Zielen des bezirklichen Nahversorgungskonzepts. Demnach

wird eine räumliche Konzentration von Nahversorgungsangeboten im Bereich Eißendorfer Straße/Weusthoffstraße empfohlen. Mit der Neuplanung und Aufwertung dieser Fläche kann der langfristige Erhalt des Standortes gesichert werden. Die Fläche des Vorhabengebiets ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt, sodass mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht zu rechnen ist.

11 Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3.400 m². Davon werden etwa 2.400 m² als Vorhabengebiet festgesetzt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten, d. h. Kosten der Planaufstellung, Planungs- und Untersuchungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten für erforderliche Anpassungen der Erschließung sowie die Baukosten, übernimmt die Vorhabenträgerin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin. Für die Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vorvertrag geschlossen.

12 Realisierung der Planung

Über die Umsetzung des Vorhabens wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhabengebiet geschlossen.