

Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 „Neues Wohnen und Gewerbe am Spreehafenviertel“

Begründung für die Verlängerung der bestehenden Verordnung über die Veränderungssperre des Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 102

Für das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 102 wurde in 2017 das Workshopverfahren „Spreehafenviertel – Neue urbane Nachbarschaften“ durchgeführt. Das nicht offene, einphasige, städtebaulich-freiraumplanerische Workshopverfahren wurde als sog. kooperatives Verfahren mit zwei öffentlichen Workshopterminen und einer öffentlichen Abschlusspräsentation durchgeführt. Auf Grundlage dieser Planungsergebnisse wurde der Funktionsplan-Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 bildet.

Für den Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 wurde am 22. Februar 2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Zur Sicherung der Planungsziele wurde für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, die am Tage nach der Verkündung im HmGVBl. S. 131 am 10. März 2021 in Kraft getreten ist.

Bereits im Vorfeld der Veränderungssperre wurde für die Flurstücke 5540 und 11668 (siehe Lageplan) in der Gemarkung Wilhelmsburg (Harburger Chaussee 131) ein unvollständiger Antrag auf ein Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO gestellt. Die Bauvoranfrage hatte für die o. g. Belegenheit den Neubau eines Hotels mit 100 Zimmern (250-300 Betten) mit Restaurant (200 Gastplätze) und Veranstaltungsräumen (max. 200 Personen, ca. 280 m²) zum Inhalt. Der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungsplan Wilhelmsburg 67 vom 13.06.1962 sieht für das betroffene Grundstück Gewerbegebiet, zweigeschossig in offener Bauweise vor. Das Hotel und die untergeordneten Nutzungen sind im Gewerbegebiet planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Das Vorhaben widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 102 und würde die verfolgte städtebauliche Zielsetzung erheblich erschweren.

Der Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 102 sieht für die betroffenen Flurstücke ein Gewerbegebiet mit sieben bzw. vier Geschossen vor. Städtebauliches Ziel ist die Bildung einer geschlossenen Raumkante entlang der Harburger Chaussee. Das Gewerbegebiet soll als städtebauliche Einheit entwickelt werden, sodass sich die weiter südlich geplante zeilenförmige Gebäudetypologie auch auf die betroffene Flurstücke 5540 und 11668 entlang der Harburger Chaussee wiederholt. Damit soll ein maßvoller Übergang zum östlich gelegenen Bestandsgewerbe gewährleistet werden.

Aufgrund unvollständiger Unterlagen im Rahmen des Bauvorbescheidsverfahrens wurde mit Ablauf der Frist zur Nachreichung der von der Bauaufsichtsbehörde nachgeforderten Unterlagen zum 25. Januar 2021 der Vorbescheidsantrag zurückgenommen.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 22. Februar 2021 die Veränderungssperre Wilhelmsburg 102 für das gesamte Plangebiet beschlossen. Nach Verkündung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (HGVBl.) am 9. März 2021 ist die

Veränderungssperre am 10. März 2021 in Kraft getreten. Für die Veränderungssperre ist entsprechend § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Laufzeit von zwei Jahren vorgesehen, die zum 10. März 2023 ablaufen wird. Da das Bebauungsplanverfahren nicht vor Außerkrafttreten der bestehenden Veränderungssperre abgeschlossen werden kann, ist eine Verlängerung zur weiteren Sicherung der Planungsziele erforderlich. Die Veränderungssperre soll daher gemäß § 17 Absatz 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Anlage:

- Kartengrundlage Rechtsverordnung
- Lageplan