

Angaben zum Bebauungsplan **Wilstorf 43 (Hohe Straße)**

1. Grenzen des Plangebiets

Der Bebauungsplan Wilstorf 43 für den Geltungsbereich an der Hohen Straße (ca. 1,6 ha) wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 2825, über das Flurstück 3525 (Hohe Straße), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2825 sowie Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3350 der Gemarkung Wilstorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 705).

2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich in einem städtebaulichen Spannungsfeld zwischen Wohnbebauung im Norden und der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Umgehungsstraße. Das zentrumsnahe und gut erschlossene Gebiet weist keine der Lagegunst angemessene Nutzung und bauliche Dichte auf. Ziel ist es daher, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbenutzung in einer angemessenen baulichen Dichte zu schaffen. Denkbar wären ergänzend eine Hotelnutzung, Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen.

Mit Umsetzung der Planung wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Harburg 2018 weitestgehend entsprochen. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzergruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, sollen in Hamburg jährlich insgesamt 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Hierzu kann das Planvorhaben an der untergenutzten Fläche in Wilstorf einen wertvollen Beitrag leisten. Gleichzeitig soll der bestehende Nahversorgungsstandort weiter

qualifiziert und planungsrechtlich gesichert werden. Eine insbesondere den zukünftigen Bewohnern dienende Kita soll im Quartier integriert werden.

Darüber hinaus entspricht die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und zukünftige Nutzung als Wohnquartier mit ergänzenden und bereits vorhandenen Nahversorgungsangeboten der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Wilstorf bietet aufgrund seiner überdurchschnittlich gut angelegenen Lage nahe der Harburger Innenstadt ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen, weitestgehend versiegelten innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Entsprechend soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die in einem moderaten und vertretbaren Maß vor allem die Nachfrage nach Wohnungsbau sichert. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Bestandswohngebiete ist in der Umgebung bereits eine entsprechende soziale und gewerbliche Infrastruktur vorhanden.

Zusätzlich soll das bestehende Angebot von Einzelhandel und gastronomischen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert und in den Erdgeschosszonen der geplanten Gebäudekomplexe integriert und erweitert werden.

Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan als Angebotsbaugebiet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchzuführen. Von einer Umweltprüfung kann in diesem Fall abgesehen werden.

3. Gegenwärtige Nutzung / Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist durch die Lage im Spannungsfeld zwischen Wohnnutzungen und Verkehrsstrassen sowie durch eine besondere topografische Situation geprägt. Die Hohe Straße steigt auf Höhe des Plangebiets von 7 Metern über Normalhöhennull (üNH) im Osten auf etwa 15,60 Meter üNH im Westen an. Nach Süden ist das Plangebiet leicht abschüssig. In Verlängerung des östlich anschließenden Außenmühlenwegs gibt es unterhalb der aufgeständerten Umgehungsstraße eine Fußwegverbindung zum Außenmühlenteich bzw. dem Harburger Stadtpark.

Im Plangebiet befinden sich jeweils ein eingeschossiger Getränkemarkt und ein Nahversorger mit den dazugehörigen, oberirdischen Stellplatzanlagen. Östlich und südlich angrenzend befinden sich gewerbliche sowie kleinere gastronomische Einheiten, soziale und freikirchliche Einrichtungen, die zum Teil bis zu drei Geschosse hoch sind.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig versiegelt und baulich genutzt. Ausschließlich entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sowie in Verlängerung der von der Hohen Straße abzweigenden Beckerbergstraße sind Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden.

4. Planinhalt

Auf der verkehrlich gut angebundenen und zentrumsnah gelegenen Fläche beabsichtigt ein Projektentwickler auf eigenen Grundstücken im Rahmen eines gemischt nutzbaren Vorhabens ein Wohnquartier mit gewerblichen Einheiten in den Erdgeschosszonen zu realisieren. Darüber hinaus ist im Südosten des Plangebiets voraussichtlich eine zusätzliche gewerbliche Wohnnutzung (ggf. betreutes Wohnen) oder eine Hotelnutzung vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Ziel ist es, in den Sockelgeschossen der geplanten Wohngebäude auch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Da die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen voraussichtlich etwas mehr als 800 m² Verkaufsfläche umfassen, soll eine Ausweisung eines Sondergebietes, bei dem das zulässige Nutzungsspektrum über die planungsrechtlichen Festsetzungen konkret gesichert wird, erfolgen.

Laut Bebauungskonzept soll eine Kombination aus fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden geschaffen werden, deren Sockelgeschoss jeweils gewerblich genutzt ist. Auf den Sockelgeschossen sollen, außer auf dem westlichsten Bauabschnitt, begrünte Innenhöfe hergestellt werden, die der Versorgung der Wohnnutzungen mit wohnortnahen Spiel- und Erholungsflächen dienen. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität im Quartier schaffen zu können.

Daneben sollen in den vorhandenen Gebäuden am Außenmühlenweg Flächen für soziale und kulturelle Zwecke gesichert werden.

Ziel ist die Anlehnung der Bebauung an die gewachsene Struktur und die heutige städtebauliche Situation nördlich des Plangebiets. Dabei ist jedoch eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorgesehen, um damit der Lagegunst des Standortes gerecht werden zu können.

Daneben sollen in den vorhandenen Gebäuden am Außenmühlenweg Flächen für soziale und kulturelle Zwecke gesichert werden.

5. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen einschl. Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan Wilstorf 4 vom 30.11.1976. Dieser setzt für das Plangebiet den überwiegenden, östlichen Teil als Gewerbegebiet und den westlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist im Gewerbegebiet eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß und in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 0,6 ausgewiesen.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine maximal dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Das ausgewiesene Baufenster sichert insbesondere die straßenbegleitende Bebauung, wohingegen im Gewerbegebiet eine fast vollflächige Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht wird.

Das abgestimmte Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

6. Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Das Plangebiet ist nicht Teil von übergeordneten Programm- oder Entwicklungsplänen.

7. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

7.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Vorhaben, das die Realisierung einer Wohnnutzung in Kombination mit untergeordneten Anteilen an Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen vorsieht, entspricht somit weitestgehend den Zielen des geltenden FNP.

7.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt analog zur vorhandenen baulichen Nutzung das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an eine Landschaftsachse. Unter anderem soll dadurch der Ausbau durchgängiger Grünzonen von der inneren Stadt bis in die großflächigen Landschaftsräume gesichert werden. Die Fläche ist weiterhin als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt, welche vorrangig die Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser sowie Klima/Luft als Entwicklungsziele definiert. Östlich des Geltungsbereichs ist die fußläufige Anbindung an den Außenmühlenteich als Grüne Wegeverbindung dargestellt.

7.3 Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet den städtisch verdichteten Bereich „Geschlossene und sonstige Bebauung“ (11) dar.

7.4 Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Aufgrund der unter Zweck und Bedeutung (siehe Ziffer 2) beschriebenen planerischen Zielsetzung und der damit einhergehenden Beibehaltung der Ziele der Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsprogramm - einschließlich der Inhalte der Fachkarte Arten- und Biotopschutz - sind Änderungen dieser vorbereitenden Planwerke nicht erforderlich.

8. Auswirkung der Planung

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans Wilstorf 43 vorgesehene planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet soll der Standort in seinen Wohn- und Gewerbefunktionen gestärkt werden. Damit wird einer wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum sowie dem Leitziel der Stadt Hamburg, welches den Bau von 10.000 Wohneinheiten jährlich vorsieht, Rechnung getragen.

Durch den Bebauungsplan findet an exponierter Stelle eine Neuordnung und Aufwertung des Quartiers, mit positiven Auswirkungen auf die gesamte Umgebung, statt.

9. Etwaige planstörende Bauabsichten

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

10. Kostenbeteiligung

Sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten, wie beispielsweise Kosten der Planaufstellung, Gutachten und ggf. Anpassung der Erschließung, übernimmt der Vorhabenträger.