

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bis einschließlich 31.03.2020 über „Bauleitplanung online“ aufgefordert. Es wurden insgesamt **74** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt **26** Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden thematisch sortiert. Des Weiteren wurden redaktionelle und allgemeine Hinweise in die Abwägungssynopse aufgenommen.

Anmerkung In dieser Abwägungstabelle werden grundsätzlich A-Punkte als Diskussionspunkte behandelt bzw. A-Punkte und B-Punkte finden sich gleichermaßen unter A-Punkte wieder. Unter B-Punkten finden sich nur jene wieder, die zuvor als C-Punkte behandelt worden sind.

a) Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Hamburger Verkehrsverbund GmbH – Abteilung: Bereich Schienenverkehr / Planung (Stellungnahme vom 11.03.2020)
2. BSW-Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – Abteilung: WSB 12 (Stellungnahme vom 17.03.2020)
3. BIS-Polizei – Abteilung: Verkehrsdirektion - VD 52 (Stellungnahme vom 17.03.2020)
4. Bezirksamt Harburg - VS 31 – Abteilung: Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (Stellungnahme vom 18.03.2020)
5. Bezirksamt Harburg - SR 10 – Abteilung: Fachamt Sozialraummanagement (Stellungnahme vom 19.03.2020)
6. Bezirksamt Harburg - SR 33 – Abteilung: Fachamt Sozialraummanagement (Stellungnahme vom 19.03.2020)
7. Bezirksamt Harburg - SR 33 – Abteilung: Fachamt Sozialraummanagement (Stellungnahme vom 19.03.2020)
8. Bezirksamt Harburg - VS 31 – Abteilung: Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (Stellungnahme vom 24.03.2020)
9. Stromnetz Hamburg GmbH – Abteilung: Zentrale Dienste Trassenmanagement/ Grundstücksbenutzung (Stellungnahme vom 26.03.2020)
10. BASFI-Qualitätsentwicklung in der Kindertagesbetreuung – Abteilung: Planverfahren und Flächensicherung FS 341 (Stellungnahme vom 27.03.2020)
11. BUE-Wasser, Abwasser und Geologie – Abteilung: W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft (Stellungnahme vom 27.03.2020)
12. BIS-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle – Abteilung: LKA FST 32 (Stellungnahme vom 27.03.2020)
13. LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – Abteilung: Planungsbegleitung - LIG-51/3 (Stellungnahme vom 27.03.2020)
14. Bezirksamt Harburg - WBZ 20 – Abteilung: Bauprüfung Region Harburg (Stellungnahme vom 30.03.2020)
15. BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)
16. BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)
17. BWVI-Amt für Verkehr und Straßenwesen – Abteilung: Verkehrsentwicklung VE 3 (Stellungnahme vom 31.03.2020)
18. BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)
19. BUE-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz – Abteilung: N 3 - Naturschutz (Stellungnahme vom 05.04.2020)

b) Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige Hinweise gegeben:

20. Handelskammer Hamburg – Abteilung Handelskammer Hamburg (Stellungnahme vom 30.03.2020)
21. BUE-Immissionsschutz und Abfallwirtschaft – Abteilung: I (Stellungnahme vom 23.03.2020)
22. 50Hertz Transmission GmbH – Abteilung: Netzbetrieb (Stellungnahme vom 04.03.2020)
23. Deutscher Wetterdienst – Abteilung: PB24HA Nord (Stellungnahme vom 06.03.2020)
24. BWVI-Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft – Abteilung: Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 2 (Stellungnahme vom 11.03.2020)
25. Deutsche Telekom Technik GmbH – Abteilung: PTI 22 (Stellungnahme vom 16.03.2020)
26. Hamburg Wasser – Abteilung: Erschließungen und Baurechtsverfahren (Stellungnahme vom 16.03.2020)

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
A-Punkte						
Folgende Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten wurden eingereicht.						
1. Art der Nutzung und öffentlich geförderter Mietwohnungsbau						
1.1	BSW-Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – Abteilung: WSB 12 (Stellungnahme vom 17.03.2020)	<p>Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, hier: Abweichungsregelung wird hier nicht gesehen</p> <p>Zu. 5.1 Städtebauliches Konzept/ Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> Durch die Schaffung des neuen Baurechtes ist grundsätzlich bei Planungsvorhaben ab 30 WE ein Anteil von 30% in Form von öffentlich-geförderter Wohnungen vorzusehen. Hier greift folgender Passus aus dem Bündnis für das Wohnen: „Sofern durch die FHH auf privaten Grundstücksflächen neues Planungsrecht für Geschosswohnungsbau geschaffen wird, kann die FHH die Forderung zur Errichtung von max. 30% der Wohnungen im ersten oder zweiten Förderweg erheben.“ Die in dem aktuellen Entwurf der Begründung verwendete Herleitung ist hier nicht nachvollziehbar, denn das Vorhaben bezieht sich nicht auf das geltende Planrecht. Vielmehr wird neues Planrecht geschaffen. Demnach findet folgender Passus aus dem Bündnistext <u>keine</u> Anwendung: „Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht durch Erteilung von Befreiungen zusätzlich Wohnfläche und/oder Wohnungen genehmigt werden, darf die Forderung nach der Errichtung von geför- 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festlegung einer rechnerischen Quote von 8 % für geförderten Wohnraum war Grundlage des mit der Bezirkspolitik abgestimmten Werkstattverfahrens, aus dem das vorliegende städtebauliche Konzept hervorgegangen ist. Die Quote wurde ebenso im Rahmen der GrobAbstimmung bestätigt und wurde wie folgt berechnet:</p> <p>Unter der Annahme, dass rund 320 Wohneinheiten bei insgesamt 30.000 BGF geplant sind (Stand der Vereinbarung vor Wettbewerb), ergeben sich bei 21.500 m² möglicher BGF nach altem Baurecht rund 229 Wohneinheiten. Somit würden durch das neue Baurecht rund 91 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden. Auf Grundlage einer Quote für geförderten Wohnraum von 30 % ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 27 Wohneinheiten, die auf das Gesamtvorhaben gerechnet einem Anteil von rund 8% entsprechen.</p> <p>Das städtebauliche Umfeld des Vorhabens weist bereits im Bestand eine hohe Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen und eine benachteiligte Sozialraumstruktur auf. Das Vorhaben nimmt Teil an dem Fördergebiet des Rahmenprogramms integrierte Stadtentwicklung Wilstorf, wodurch</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>derden Wohnungen erst erhoben werden, wenn die Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten übersteigt. Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden, darf nur bezogen auf die zusätzlich durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten ein öffentlich geförderter Anteil von bis zu 30% erhoben werden.“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei sämtlichen Neubauvorhaben ab 30 WE soll ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen Umsetzung finden, wie auch im aktuellen Wohnungsbauprogramm für diese Bauvorhaben angegeben. • Entsprechend der Drucksache 21/2905 soll grundsätzlich ein Drittel der Sozialwohnungen als WA-gebundene Wohnungen gefordert werden, höchstens jedoch 10 % vom Gesamtvolumen. • Je nach Standort können abweichende Regelungen vereinbart werden. So wird ein sozialbenachteiligter Standort mit einem hohen Anteil an öffentlich-geförderten Mietwohnungen (mit und ohne WA-Bindung) bei der Vereinbarung des zu realisierenden Anteils in diesem Segment im Wohnungsneubau berücksichtigt. <p>Insofern der Bezirk die Unterschreitung des 30%-Anteils von öffentlich geförderten Mietwohnungsbau an diesem Standort- aufgrund der bestehenden Sozialstruktur- befürwortet (laut aktuellem Planungsstand sind lediglich 8% öffentlich geförderte Mietwohnungen vorgesehen), ist ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle im selbigen Bezirk zu schaffen.</p>	<p>das Gebiet aufgewertet werden soll. Es ist zudem zu beachten, dass erst in den letzten Jahren an der Winsener Straße 66-78 ca. 130 Wohnungen mit einem 100 %igen Förderungsanteil errichtet worden sind. Insofern wurden hier abweichende Regelungen vereinbart.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
	Bezirksamt Harburg - SR 10 – Abteilung: Fachamt Sozialraum- management (Stellung- nahme vom 19.03.2020)	Besondere Wohnraumangebote werden angeregt Im späteren Verlauf der Konkretisierung des Projektes sollte geprüft werden, ob die Integration von Wohneinheiten für junge Erwachsene, die aus Hilfen zur Erziehung "herausgewachsen" sind, möglich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit der Bitte um Beachtung an den Vorhabenträger weiter- geleitet.			X
2. Verkehr und Erschließung						
	Bezirksamt Harburg - SR 33 – Abteilung: Fachamt Sozialraum- management (Stellung- nahme vom 19.03.2020)	Hinweis auf Durchwegung für Radverkehr Eine Durchwegung zum Eigenheimweg wird von SR 31 (Integrierte Stadtteilentwicklung) grundsätzlich begrüßt. Der Planungsbereich liegt im RISE Gebiet Wilstorf - Reeseberg. In der Problem- und Potenzialanalyse aus dem Jahr 2019 (Grundlage der Gebietsanmeldung) wird der Bedarf der Vernetzung und der Ausbau der fußläufigen Wegebeziehungen dargestellt. Dazu gehören auch Maß- nahmen für den Radverkehr. Bei der geplanten Treppen- anlage zum Eigenheimweg sind vom Eigentümer Veloschienen auf der Treppe in beide Richtungen vorzusehen und zu unterhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit der Bitte um Beachtung an den Vorhabenträger weiter- geleitet. Das RISE-Gebiet Wilstorf-Reeseberg wurde erst im De- zember 2019 beschlossen, sodass die vorliegende Pla- nung dieses noch nicht weiter berücksichtigen konnte. Mit der vorliegenden Planung werden die Vernetzung und den Ausbau fußläufiger Wegebeziehungen jedoch bereits un- terstützt. Der Wunsch, die geplante Treppenanlage zum Eigenheimweg durch Veloschienen auch für Fahrradfahrer nutzbar zu machen wird überdies im weiteren Verlauf der Planung geprüft.			X
	Bezirksamt Harburg - SR 10 – Abteilung: Fachamt Sozialraum- management (Stellung- nahme vom 19.03.2020)	Zunahme des Verkehrs wird angesprochen, hier: ggf. Notwendigkeit einer Abbiegespur 4. Planinhalt Verkehrskonzept (Betrifft spätere Ausführungsplanung)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens kommt die im Rah- men des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrs- untersuchung zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben ein zusätzlicher Neuverkehr von ca. +880 Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten ist. Aufgrund des Nutzungskonzeptes			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		- Deutliche Zunahme des Zielverkehrs in das Plangebiet ist zu erwarten. Eine Stellungnahme/ Beurteilung, bspw. bzgl. der Notwendigkeit einer zusätzlichen Abbiegespur auf der Winsener Straße, ist aufgrund fehlender Unterlagen (Verkehrskonzept) nicht möglich.	und auch des angenommenen MIV-Anteils sowie Verbund- und Mitnahmeeffekte liegt der zusätzliche Neuverkehr bei ca. +37 %. Vor dem Hintergrund der Tagesganglinien kann demzufolge die Winsener Straße überwiegend bestandsorientiert festgesetzt werden, da der zu erwartende Mehrverkehr durch die Planung und 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 werden auf dieser Grundlage insgesamt als ausreichend leistungsfähig angesehen, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Langfristig soll die Winsener Straße auf der Höhe des Plangebietes nicht unwesentlich erweitert werden. Zwar gibt es noch kein konkretes Konzept für den Ausbau der Winsener Straße bzw. die Magistralenplanung an dieser Stelle. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass durch die zusätzliche Verkehrsfläche Potentiale bestehen, um auf etwaige „Fehlentwicklungen“ bzw. auf die Überlastung der Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Kreuzungspunkte zu reagieren.			
		Anregung zu einer Fußgängerampel - Fußgängerampel zur Querung der Winsener Straße auf Höhe des Walter-Koch-Weges zur Verbesserung des Wegenetzes im Untersuchungsgebiet wird angeregt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Fußgängerampel wird aufgrund der bereits vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Bereich der Paul-Gerhardt-Straße und des Vinzenzweges und mit dem erwarteten Verkehrsaufkommen als nicht notwendig angesehen.		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			<p>Bei einem zukünftig allgemein zunehmenden Bedarf an Fußgängerquerungen in der Winsener Straße könnte dem durch die Einrichtung einer zusätzlichen Fußgängerampel in Höhe des Walter-Koch-Weges (einschließlich einer Koordinierung mit den vorhandenen Lichtsignalanlagen) – vorbehaltlich der Zustimmung der verantwortlichen Verkehrsdirektion – begegnet werden.</p> <p>Derzeit befinden sich in dem Plangebiet drei Zu-/Ausfahrten. Durch die geplante Bebauung verringert sich zudem die Anzahl auf eine Ein- und eine Ausfahrt (getrennt voneinander). Die Situation wird also verbessert und die Übersichtlichkeit der Verkehrssituation gestärkt.</p>			
		<p>Zweckmäßige Wegeverbindungen zu beachten, Wegeverbindung wird begrüßt</p> <p>- Auf eine zweckmäßige Integration des Radverkehrs entlang der Winsener Straße ist zu achten. Der Umgang mit dem Rad- und Fußverkehr im Plangebiet ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>- Festsetzung eines Gehrechts zur Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung in der Fortsetzung des Walter-Koch-Weges mit Anschluss an den Eigenheimweg ist zu begrüßen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planung sollen Erweiterungsflächen für einen ggf. zukünftig notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsfläche im Sinne der in Hamburg verfolgten Magistralenentwicklung vorgehalten werden. Zu diesem Zweck werden zwischen der geplanten Bebauung und dem Straßenflurstück 3529 neue Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von bis zu 9 m festgesetzt. Die betreffende Fläche wird durch die Stadt Hamburg angekauft und dauerhaft unterhalten werden. In der Zwischenzeit soll an das Bauvorhaben angrenzend ein öffentlicher Raum unter anderem mit verbreiterten Fußwegen eingerichtet werden; in diesem Bereich soll teilweise auch das Radfahren erlaubt sein. Diese Nutzung wird parallel zum Bauleitplanverfahren derzeit abgestimmt, ist jedoch kein direkter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			Der geplante Fußweg, der von der Winsener Straße zum Eigenheimweg führt und als Gehrecht festgesetzt und über eine Baulast gesichert werden soll, ist zukünftig öffentlich und für jede Person zugänglich. Das schließt auch die Nutzung durch Radfahrer ein.			
	BWVI-Amt für Verkehr und Straßenwesen – Abteilung: Verkehrsentwicklung VE 3 (Stellungnahme vom 31.03.2020)	<p>Anzahl der Besucherparkstände wird kritisiert</p> <p>Zu dem Bebauungsplanentwurf Wilstorf37 nimmt die BWVI, Amt für Verkehr und Straßenwesen, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><u>Pkt. 5.2.4 – Unterbringung des ruhenden Verkehrs</u></p> <p>Die Anzahl der vorhandenen Parkstände - gemessen an den rechnerisch erforderlichen Parkständen - weicht wie im Text beschrieben deutlich voneinander ab. Im Hinblick darauf finden wir die Formulierung „Die Unterversorgung mit Besucherparkplätzen muss daher hingenommen werden.“ zu „lässig“ und daher unglücklich. Auch der anschließende Text zum Vergleich Planung in Bestandsgebiet oder auf der grünen Wiese ist wenig hilfreich und daher aus unserer Sicht nicht erforderlich. Die Entwicklung in Gebieten, in denen im angrenzenden Straßenraum zu wenig Platz war, gab es auch schon in anderen Bereichen. Dort wurden die Parkstände z.B. in der Tiefgarage nachgewiesen. Dafür könnte bei diesem Vorhaben z.B. durch eine Reduzierung des Anteiles für das Wohnen (dafür gibt es ja wie im Text beschrieben keine einzuhaltende Vorgabe) sicher auch für dieses Vorhaben noch eine bessere Lösung gefunden werden. Wir empfehlen daher, den vorhandenen</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung wird eine innerstädtische Bestandssituation entwickelt. Vor diesem Hintergrund können nicht alle Standards eingehalten werden, die mit einer kompletten Neuplanung möglich wären. Die Revitalisierung brachgefallener, gut erschlossener Flächen ist jedoch planerisches Ziel der Stadt Hamburg und einer Bebauung noch unbeplanter und unbebauter Flächen vorzuziehen. Das Vorhaben ist so konzipiert, dass die für das Nahversorgungszentrum vorgesehenen (ca. 76) Kundenstellplätze auch durch Besucher der Anwohner genutzt werden können. Es ist geplant, eine zusammenhängende Tiefgarage herzustellen, in der sowohl die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für alle Nutzungen (ca. 76 Kundenparkplätze und ca. 4 Kita-Besucherparkstände) als auch die (ca. 63) Besucherparkstände für die Wohnnutzung nachgewiesen werden. Dabei wurden teilweise rechnerisch Doppelnutzungen (zum Beispiel zwischen Besuchern der Anwohner abends und Einzelhandelnutzung tags) berücksichtigt. Die Besucher der Anwohner können diese Stellplätze (gegebenenfalls gegen eine Parkgebühr) für den Zeitraum ihres Besuchs nutzen. Es findet dement-</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird gefolgt		zur Kenntnis
				Ja	Nein	
		Text anzupassen und die Sachlage noch einmal sensibel zu prüfen und zu beschreiben.	sprechend voraussichtlich eine Bewirtschaftung des Parkraums statt, die jedoch auch bei oberirdischen Parkplätzen vorgesehen wäre.			
		<p>Anzahl der barrierefreien Parkstände wird nicht genannt</p> <p>Des Weiteren wird der Anteil barrierefreier Parkstände für Besucher im Begründungstext nicht benannt. Nach REStra ist ein barrierefreier Parkstand je 20-30 Parkstände vorzusehen. Damit wären 2-3 barrierefreie Parkstände in der Tiefgarage zu verorten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung wird dahingehend und der Vorhaben- und Erschließungsplan um die Darstellung ergänzt.</p> <p>Die Planung sieht den Nachweis von mindestens drei barrierefreien Parkstände in der Tiefgarage vor.</p>	X		
		<p>Festsetzung der Nutzung des öffentlichen Raums wird kritisiert</p> <p>Pkt. 5.3.1 Straßenverkehrsflächen</p> <p>Auf Seite 55 wird festgesetzt, dass der an das Baufeld angrenzende öffentliche Raum in der Zwischenzeit (bis zum endgültigen Ausbau durch die FHH) in einer bestimmten Art und Weise (breitere Gehwege, Grünflächen) hergerichtet wird. Es wird damit eine Festsetzung für Maßnahmen getroffen, von denen nicht klar ist, wie sie aussehen werden bzw. wer die „gewünschte“ Lösung finanziert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und dem Straßenflurstück 3529 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die zwischenzeitliche Gestaltung (bis zum endgültigen Ausbau durch die Stadt Hamburg) in einer bestimmten Art und Weise (breitere Gehwege, Grünflächen) wird in der Begründung lediglich gemäß der derzeitigen Abstimmung und Planung beschrieben.</p> <p>Es ist jedoch richtig, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan für diese, <u>außerhalb des Geltungsbereichs des VEPs liegende</u>, Fläche eine Planung darstellt. Die Darstellung hatte jedoch lediglich einen informativen, aber keinen verbindlichen Charakter. Die endgültige Gestaltung der Straßenerweiterungsfläche obliegt dem nachfolgenden</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			Verfahren der Straßenplanung. Die Begründung und die Plandarstellungen werden entsprechend angepasst.			
		<p>Regelung zur Einrichtung Fußgängerampel wird gewünscht</p> <p>Auf Seite 55 werden ggf. nachträglich erforderliche weitere Maßnahmen (z.B. eine sichere Fußgängerquerung über eine Fußgängerampel in Höhe Walter-Koch-Weg) beschrieben.</p> <p>Im Rahmen des Bauvorhabens könnten die Kosten (anteilig?) für eine Fußgängerlichtsignalanlage (FLSA) über den Vorhabenträger finanziert werden. Da diese FLSA die Förderung der Verkehre des Umweltverbundes (zur KiTa, zu den Einkaufsmöglichkeiten, etc.) begünstigen würde, möchten wir vorschlagen, schon jetzt eine Regelung zu treffen, damit eine FLSA spätestens nach Beendigung des 2. Bauabschnittes auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt wird. Es ist sicherlich auch im Sinne des Vorhabenträgers, dass es dem Umfeld ermöglicht wird, die neuen Angebote, die das Vorhaben bieten wird, sicher zu erreichen.</p> <p>Sollte unser Vorschlag nicht umsetzbar sein, ist ersatzweise eine vertragliche Regelung zu schaffen, die es der FHH ermöglicht, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach Beendigung der Baumaßnahme (z.B. zwei Jahre) nach einer Überprüfung der neuerlichen Unfallzahlen den Vorhabenträger auf dessen Kosten zur Nachrüstung der FLSA zu verpflichten. Anwendung finden in diesem Fall HWG § 13 Abs. 4 und 5.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf Grundlage der angestrebten Planung ergibt sich kein Erfordernis einer zusätzlichen Fußgängerampel, da im näheren Umfeld zwei Quermöglichkeiten über die Winsener Straße gegeben sind. Sofern zukünftig und aufgrund eines allgemein zunehmenden Bedarfs an Fußgängerquerungen als sinnvoll oder erforderlich angesehen wird, könnte diese im Bereich des Vorhabens eingerichtet und mit den vorhandenen Lichtsignalanlagen koordiniert werden. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der geplanten Nutzung und der Erforderlichkeit einer weiteren Fußgängerampel wird hingegen nicht gesehen.</p> <p>Die Winsener Straße wurde auf Höhe des Plangebiets bereits im Jahr 2014 als Unfallhäufungsstelle ausgewiesen. Die Unfallhäufigkeit hat sich gem. der aktuellen 3-Jahres-Unfallstatistik in den letzten Jahren nicht maßgeblich verändert. Für eine ausreichende Verkehrssicherheit an der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sollen nun die Längsparkstände auf der westlichen Straßenseite im Bereich der geplanten Gehwegüberfahrten zum Freihalten der erforderlichen Sichtfelder aufgegeben werden. Sollten intensive Beobachtungen oder die Unfallauswertung auf eine erhöhte Unfallgefährdung hinweisen, können nachträglich weitere Maßnahmen ergriffen werden. Es ist jedoch ohne weiteres möglich, die geplanten Angebote des Vorhabens aus dem Umfeld sicher über die vorhandenen Fußgängerquerungen zu erreichen.</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			Die Anwendung des § 13 Abs. 4 und 5 HWG wird hier als nicht zutreffend angesehen. Die regelmäßige Benutzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Nutzer oder Anwohner der geplanten Bebauung erfordert in diesem Fall keine besondere, für den allgemeinen Verkehr nicht erforderliche bauliche Maßnahme, Anlage oder Zeichen. Das Vorhaben ist gut erschlossen und über zwei Fußgängerquerungen aus den östlich der Winsener Straße liegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Auch liegt es nicht im Interesse des Eigentümers und es liegt dazu kein Antrag vor, dass an dieser Stelle eine bauliche Maßnahme in Form einer Fußgängerampel vorgenommen wird.			
		<p>Anzahl und Inhalt der VE-Pläne wird hinterfragt</p> <p><u>Pläne:</u></p> <p>Warum hier zwei VEPL´s eingestellt werden - zudem der Funktionsplan nur die eine der beiden Varianten (?) abbildet - können wir den Unterlagen nicht entnehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Vorhaben wird auf insgesamt vier Plänen dargestellt, die in den Augen des Plangebers erforderlich sind, um die geplante Bebauung sowie die verfolgte Erschließung umfanglich auf allen Ebenen abzubilden. Dabei stellt der als „Funktionsplan“ beschriebene Plan das Gesamtvorhaben in seiner städtebaulichen Ausprägung dar. Darüber hinaus weist das Vorhaben zwei maßgebliche Erschließungsebenen auf. Bei der Erschließungsebene Winsener Straße handelt es sich vor allem um die Darstellung der Anlieferung, Müllbeseitigung und Erschließung der Einzelhandelsnutzung (VEPL 1). Bei der Erschließungsebene Eigenheimweg handelt es sich um die Darstellung der fußläufigen Erschließung, der Feuerwehraufstellflächen und der Freiraumstruktur (VEPL 2). Im dritten Plan (VEPL 3) wird mit dem Schnitt der Zusammenhang der horizontalen Er-</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			schließungsebenen aufgezeigt. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit auch für Betrachter ohne bau- oder planungsfachlichen Hintergrund ist diese differenzierte Darstellungsweise gewählt worden.			
		<p>Der Planung für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird nicht zugestimmt.</p> <p>Funktionsplan bzw. VEPL2:</p> <p>Der eingezeichneten Planung im Bereich der Nebenflächen Winsener Straße wird so nicht zugestimmt. Wir möchten auch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrensschrittes keine Abstimmung einer Straßenverkehrsplanung vornehmen - dafür ist ein gesondertes Verfahren erforderlich. Dennoch sind folgende Punkte aufgefallen, die wir auf diesem Wege anmerken möchten: Die Gehwegbreiten beidseitig der Grandflächen sind zu schmal (zu Lasten der Schaffung von Fahrradabstellplätzen - die grundsätzlich wichtig sind, aber nicht massiv auf Kosten anderer Nutzungen). Das „Radfahren erlaubt“ am Längsparkstreifen entlang ist so nicht zustimmungsfähig. Der Längsparkstreifen ist mit einer durchgehenden Breite von 2,11 m zu schmal. An hochbelasteten Hauptverkehrsstraßen sind 2,30 m erforderlich und da dort auch mal ein Sprinter o.ä. für z.B. Lieferservice parken wird, sind Teilbereiche mit einer Breite von 2,50 m erforderlich. Was bedeutet die Linie „Straßenkante Endausbau“?</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Fläche zwischen der geplanten Bebauung und dem Straßenflurstück 3529 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die zwischenzeitliche Gestaltung (bis zum endgültigen Ausbau durch die Stadt Hamburg) dieser, <u>außerhalb des Geltungsbereichs des VEPs liegenden</u>, Fläche in einer bestimmten Art und Weise (breitere Gehwege, Grünflächen) wird im Funktionsplan und im VEPL 2 lediglich gemäß der derzeitigen Abstimmungen (zwischen Bezirk, Vorhabenträgerin und BWVI und LSBG) und Planung dargestellt und nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Die Darstellung hatte lediglich einen informativen, aber keinen verbindlichen Charakter.</p> <p>Die Linie „Straßenkante Endausbau“ markiert die Fahrbahnbreite (inkl. Radweg etc.) bei dem späteren Ausbau.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Fehlende Darstellung der Bestandssituation im VEPL</p> <p>VEPL1:</p> <p>In dem Plan fehlt die Darstellung der Bestandssituation. Nur so wäre ersichtlich, wie viele Parkstände etc. vorhanden sind. Bei der aktuellen Darstellung entsteht der Eindruck, dass im Straßenraum vor dem Bauvorhaben aktuell bis auf die Straßenbeleuchtung „nichts“ vorhanden ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	X		
		<p>Ebenerdiges Fahrradparken wird gewünscht</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wesentliche Voraussetzung für die Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr sind optimale Bedingungen zum Fahrradparken. Beim Fahrradparken (Bewohner, Beschäftigte und Besucher) ist darauf zu achten, dass die Abstellplätze ebenerdig zu erreichen und unmittelbar den Gebäudeeingängen zugeordnet sind (jedoch nicht wie in der im Funktionsplan dargestellten Form im öffentlichen Raum zu Lasten von anforderungsgerechten Gehwegen). Die Unterbringung von Abstellplätzen in der geplanten Tiefgarage sollte daher weitestgehend minimiert werden.</p> <p>Es sollte weiterhin in den nächsten Planungsschritten sichergestellt sein, dass Lademöglichkeiten für Pedelecs-/E-Bikes mindestens für das wohnungsbezogene Fahrradparken berücksichtigt werden. Zusätzlich ist der erhöhte Raumbedarf mehrspuriger Fahrräder (z.B. Lastenräder) zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird vor dem Hintergrund der Gesamtplanung angestrebt, einen möglichst hohen Anteil der Fahrradstellplätze/-parkstände ebenerdig und in Nähe zu den Gebäudeeingängen anzuordnen. Die Planung wird entsprechend der gestellten Anforderungen an die Gehwege angepasst. Daneben kann die Unterbringung von Fahrradstellplätzen - für Bewohner und Beschäftigte - in der geplanten Tiefgarage jedoch auch ein Sicherheitsmerkmal zur Vermeidung von Fahrraddiebstahl darstellen, der die Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr zusätzlich unterstützt.</p> <p>Lademöglichkeiten für Pedelecs und E-Bikes werden bei der geplanten Bebauung vorgehalten. Ob eine entsprechende Einrichtung im Rahmen der geplanten Nutzung erfolgt, hängt zukünftig auch vom Nutzerverhalten ab.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		bedenken, die auch in Wohngebieten außerhalb der verdichteten Stadt immer häufiger zur Haushaltsausstattung gehören.				
	BIS-Polizei – Abteilung: Verkehrsdirektion - VD 52 (Stellungnahme vom 17.03.2020)	<p>Überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung wird nicht gesehen</p> <p>Im Einvernehmen mit der örtlich zuständigen Straßenverkehrsbehörde des PK 46 nimmt VD 52 als zentrale Straßenverkehrsbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Begründung Punkt 3.4.4</p> <p>Hier wird die überdurchschnittliche gute Anbindung an den ÖPNV genannt. Diese Voraussetzung ist jedoch erst bei einer fußläufigen Anbindung an eine Schnellbahnstation (U - oder S-Bahn) in 600m Entfernung gegeben, wo in verkehrsstarken Zeiten die Taktung bei 5 Minuten liegt. Dies ist hier nicht gegeben (siehe S.48, erster Absatz).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Gemäß der Erläuterung ist das Plangebiet gut, jedoch nicht überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angebunden, da der Bahnhof Harburg in einer Entfernung von 900 m liegt. Die Begründung wird dahingehend angepasst.</p>	X		
		<p>Begriff „verkehrsberuhigt“ wird nicht gesehen</p> <p>Begründung Punkt 5.2.3</p> <p>Auf Seite 45 werden die Spielangebote im <i>verkehrsberuhigten</i> Wohnquartier angegeben. Der Begriff ‚verkehrsberuhigt‘ ist hier irreführend und sollte gestrichen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Das Wohnquartier ist im Bereich der Innenhöfe, in denen auch die Spielangebote angeordnet sind, <u>autofrei</u>. Innerhalb des Vorhabens befinden sich ausschließlich Flächen für den Fuß- und Radverkehr sowie Erholungs- und Kinderspielflächen. Insofern ist der Begriff „verkehrsberuhigt“ in der Tat irreführend und die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Unstimmigkeiten in der Darstellung des Stellplatzkonzeptes werden angemerkt</p> <p><u>Begründung Punkt 5.2.4</u></p> <p>Zur Verdeutlichung sollte auch hier stehen, dass die Parkgarage über eine getrennte Zu- und Ausfahrt an die Winsener Straße angeschlossen wird (siehe 5.3.1). Auf die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt wird hingewiesen (Nachweis Sichtdreieck im Baugenehmigungsverfahren).</p> <p>Das Stellplatzkonzept, welches in den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgebildet ist, deckt sich nicht mit den Angaben in der Begründung:</p> <p>Der Einzelhandel sowie die drei weiteren vorgesehenen Ladenflächen/Gewerbetrieben haben eine Gesamt BGF von ca. 5640 qm. Hieraus ergibt sich nach Fachanweisung 1/2013 ein Bedarf von ca. 100 Stellplätzen.</p> <p>Eine Multicodierung dieser Fläche für Besucher/Kunden ist aufgrund der zeitlichen Überlagerung aus unserer Sicht nicht realisierbar.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für Bewohner (175) deckt sich nicht mit den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (214). Auch sind die Stellplätze für die KiTa nicht vorgesehen, diese müssten noch beziffert und verortet werden.</p> <p><u>PKW-Besucherparkstände [verschoben]</u></p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die geplante Tiefgarage wird über eine getrennte Zu- und Ausfahrt verfügen und auch Sichtdreiecke sind in der Planung bereits berücksichtigt. Die Begründung wird zur Verdeutlichung an der genannten Stelle ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass nunmehr die Beschreibung des Stellplatzkonzeptes (einschließlich Stellplätze für Anwohner, Besucher der Einzelhandelnutzungen und Besucher der Anwohner sowie der KiTa) mit den Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen übereinstimmt.</p> <p>Die Gewerbeflächen weisen eine Verkaufsfläche von ca. 4.200 m² auf, woraus sich nach Fachanweisung 1/2013 ein Bedarf von insgesamt 85 Stellplätzen (davon 76 Kundenparkplätze) ergibt, die mit der vorhandenen Planung in der Tiefgarage nachgewiesen werden.</p> <p>Die rechnerische Doppelnutzung von ca. 76 Stellplätzen bzw. Parkständen in der Tiefgarage bezieht sich in erster Linie auf Besucher der Anwohner, die überwiegend in den Abendstunden zu erwarten sind, und Besucher der Einzelhandelnutzungen, die überwiegend tagsüber gesehen wird. Vor diesem Hintergrund wird die Multicodierung dieser Flächen weiterhin als realistisch angesehen.</p> <p>Stellplätze für die Nutzer der KiTa werden 7 (davon 4 für Besucher) in der Tiefgarage nachgewiesen.</p> <p>Die Anzahl der Besucherparkstände wird in der Begründung ergänzt.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Die Anzahl der Besucherparkstände ist nicht angegeben. Bitte Gesamtzahl und Quote angeben.</p> <p>Zur Vermeidung von Parksuchverkehren regen wir an, die Bewirtschaftung der öffentlichen Parkstände analog zu den Stellplätzen für Besucher in der Garage festzulegen.</p>				
		<p>Stellplatzkonzept für Fahrräder wird kritisiert</p> <p><u>Fahrradstellplätze</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der durch den Einzelhandel etc. generierte Bedarf von ca. 100 Fahrradstellplätzen gem. § 48 (1) HBauO auf Privatgrund nachzuweisen ist.</p> <p>Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen wurde vereinbart, der Herstellung von Fahrradabstellanlagen größere Bedeutung beizumessen und dabei auch Lastenräder sowie Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen. Da die privaten Fahrradabstellmöglichkeiten in den Tiefgaragen verortet sind, ist zu beachten, dass hier ausreichend dimensionierte Aufzüge vorhanden sind. Kurze Wege zu den Abstellanlagen fördert die Bereitschaft der Nutzung des Fahrrades.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die Begründung dahingehend angepasst.</p> <p><u>Fahrradstellplätze</u></p> <p>Gemäß der Planung sind für die gewerblichen Nutzungen ca. 85 Fahrradstellplätze vorzusehen, davon ca. 76 für Besucher/Kunden. Die Anordnung von Stellplätzen auf öffentlichem Grund vor der geplanten Bebauung wird als sehr sinnvoll angesehen und vom Plangeber begrüßt. Somit können die angebotenen Einzelhandelsnutzungen direkt mit dem Fahrrad erreicht werden und ein direktes Abstellen der Fahrräder „vor dem Haus“ wird ermöglicht. Dies kann die Attraktivität steigern und – auch aufgrund der bloßen Sichtbarkeit der Fahrradabstellmöglichkeiten – Anreize schaffen, die Nutzungen mit dem Rad anzufahren. Daneben werden auch Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern innerhalb des Quartiers (auf privatem Grund) nachgewiesen (ca. 40 Fahrradstellplätze). Es werden ca. 80 Fahrradstellplätze auf öffentlichem Grund vorgesehen.</p> <p>Aufzüge zu den Tiefgaragen sind für Fahrräder ausreichend dimensioniert vorgesehen.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kenn- nis
				Ja	Nein	
		<p><u>Fahrradstellplätze für Besucher (öffentlich)</u></p> <p>Die Vorgabe der ReStra soll laut Begründung von 20% auf 10% abgemindert werden, also auf 30 Stück. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 92 Besucherfahrradabstellplätze verortet, 12 davon auf Privatgrund.</p> <p>Eine Reduzierung der Quote wird nicht befürwortet, es wird um Klarstellung gebeten.</p>	<p><u>Fahrradstellplätze für Besucher (öffentlich)</u></p> <p>Die Planung sieht ca. 120 Fahrradstellplätze für die Besucher aller Nutzungen vor. 35 Fahrradstellplätze stehen Besuchern der Bewohner zur Verfügung, davon ca. 12 auf privatem Grund.</p> <p>Im Rahmen der Freiraumplanung werden so viele Fahrradabstellmöglichkeiten wie möglich platziert. Auch in Bezug auf die Fahrradabstellplätze für Besucher kommt jedoch zum Tragen, dass das Plangebiet nur an einer Seite an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzt. Die räumlichen Kapazitäten zur Platzierung von Fahrradbügel sind daher generell begrenzt und konkurrieren zudem mit anderen Ansprüchen, etwa an die Unterbringung des ruhenden Pkw-Verkehrs, die Dimensionierung von Fuß- und Radwegen sowie die stadträumliche Gestaltung dieser Nebenflächen.</p>			
		<p>Wunsch nach weiteren Sicherheitsmaßnahmen an der Unfallhäufungsstelle</p> <p><u>Begründung Punkt 5.3.1</u></p> <p>Die Winsener Straße im Plangebiet ist seit Jahren als Unfallhäufungsstelle (UHS) ausgewiesen mit Hauptunfallursache linksabbiegen.</p> <p>Durch die Verdichtung und der daraus resultierenden Mehrverkehre erwarten wir eine weitere Verschlechterung der Situation. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Fahrbeziehungen an den Überfahrten auf „rechts</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Derzeit befinden sich in dem Plangebiet drei Zu-/Ausfahrten. Durch die geplante Bebauung verringert sich die Anzahl auf eine Ein- und eine Ausfahrt (getrennt voneinander). Die Situation wird also verbessert und die Übersichtlichkeit der Verkehrssituation – auch durch die Neuplanung der Winsener Straße auf dieser Höhe – gestärkt. Eine weitere Einschränkung der Fahrbeziehungen wird aus diesem Grund für nicht notwendig erachtet.</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		rein/rechts raus“ zu beschränken. Die Planung einer baulichen Mitteltrennung würde verbotswidriges Linksabbiegen wirksam unterbinden. Nachträgliche Baumaßnahmen würden so verhindert werden.				
		<p>Darstellung der Tiefgaragen wird kritisiert</p> <p><u>Planzeichnung</u></p> <p>Im südlichen Bereich sind Flächen für Tiefgaragen gekennzeichnet. Diese sind nur konform mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1. In den Teilen 2 + 3 sind weitere Tiefgaragen verortet. Es wird um eindeutige Darstellung gebeten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen für Tiefgaragen lediglich in den Bereichen dargestellt, die nicht durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen (hier: Baugrenzen) ohnehin schon mit Tiefgaragen bebaut werden dürfen. Die angesprochenen Tiefgaragen „in den Teilen 2 + 3“ sind folglich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (hier: Baugrenzen) umsetzbar, sodass keine ergänzende Darstellung (zeichnerische Festsetzung) notwendig ist.</p>		X	
		<p>Wegeführung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird kritisiert</p> <p><u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u></p> <p>Der großflächige Gehwegbereich der Winsener Straße ist durch die Fahrradabstellanlagen / Baumscheiben zweigeteilt. Im vorderen Bereich (an den Seitenstreifen angrenzend) soll laut Funktionsplan das Fahrradfahren im Rahmen der Servicelösung erlaubt werden. Dieses ist aufgrund fehlender Sicherheitsabstände zu den parkenden Fahrzeugen sowie zu geringer Breite des Gehweges rechtlich nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zwischenzeitliche Gestaltung des Straßenflurstücks 3529 (bis zum endgültigen Ausbau durch die Stadt Hamburg) wird im Funktionsplan und im VEPL 2 lediglich gemäß der derzeitigen Abstimmungen (zwischen Bezirk, Vorhabenträgerin sowie BWVI und LSBG) und Planung dargestellt und wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Die Fläche lag daher auch außerhalb des Geltungsbereichs des VEP, die Darstellung wird für das weitere Verfahren angepasst und der Bereich nicht länger dargestellt. Die weitere Abstimmung der Gestaltung wird parallel zum, aber losgelöst vom vorhabenbezogenen</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Zudem befindet sich nördlich sowie südlich kein Anschluss. Der Radfahrer wird hier im MIV geführt, eine Radwegbenutzungspflicht besteht nicht.	Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Diese Planung unterliegt noch weiteren Abstimmungen und Anpassungen. Die gestellten Anforderungen an Wegebreiten werden berücksichtigt.			
		Entsorgungskonzept wird gefordert Die Müllräume mit div. 1100l Behältern sind in den beiden Untergeschossen verortet. Die Entsorgung sowie die Aufstellung der Behälter am Abfuhrtag im begrenzten öffentlichen Raum bedürfen aus unserer Sicht eines Entsorgungskonzeptes. Dieses ist spätestens im Bauantragsverfahren einzureichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Entsorgungskonzept wird bis zum Zeitpunkt der Stellungnahmeverschiebung abgestimmt.			X
	Bezirksamt Harburg - SR 33 – Abteilung: Fachamt Sozialraum- management (Stellung- nahme vom 19.03.2020)	Bring- und Abholverkehr der KiTa soll über die Tiefgarage erfolgen Betr. 5.2.4 Es muss sichergestellt werden, dass der Abhol- und Bringeverkehr der Kinder für die Kita über die Tiefgarage ermöglicht wird. Von dort sollte es einen direkten Zugang zur Kita geben. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Eltern die straßenbegleitenden Stellflächen für die Hol- und Bringeverkehre nutzen und so den fließenden Verkehr an der Winse- ner Straße gefährden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Kinder mit dem Fahrrad gebracht und abgeholt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind Stellplätze für Nutzer der KiTa gemäß den Vorschriften in der Tiefgarage vorgesehen. Diese können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret verortet werden. Dies wird bis zum Zeitpunkt der Stellungnahmeverschiebung abgestimmt. Es ist Ziel der Planung, die Wege von den Parkplätzen zur Kita möglichst kurz zu halten. Es soll jedoch auch kein zusätzlicher Anreiz geschaffen werden, alle Kinder mit dem Pkw zu bringen und abzuholen und dadurch eine Steigerung des MIV zu bewirken. Dahingegen werden Fahrradstellplätze mit direktem Zugang im Freiraum vor der KiTa angeordnet, um das Bringen und Abholen mit dem Fahrrad zu unterstützen.			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
2. Arten- und Biotopschutz						
	BUE-Naturschutz, Grün- planung und Boden- schutz – Abteilung: N 3 - Naturschutz (Stellung- nahme vom 05.04.2020)	<p>Zum B-Plan Wilstorf 37 nehmen wir zum Thema Arten- und Biotopschutz wie folgt Stellung:</p> <p><u>Artenschutzfachbeitrag und allgemeine Anmerkungen:</u></p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) ist von 2010, die Begehungen der Fläche fanden 2010 und 2013 statt, der Beitrag wurde bis 2014 fortgeschrieben. Die Aktualisierung 2020 bezieht sich hauptsächlich auf die 2018 überarbeitete Rote Liste der Vögel sowie die Überprüfung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. In der Regel dürfen floristische und faunistische Erfassungen bzw. Potentialanalysen zum Zeitpunkt der Realisierung des B-Plans nicht länger als 5 Jahre zurückliegen. Der Artenschutzfachbeitrag ist zu überarbeiten, dabei ist folgendes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die 2010 behandelten Arten sind vollständig umzusetzen. Darüber hinaus ist die zugeordnete Ausgleichsfläche am Schweenssand-Hauptdeich zu erweitern und zu überprüfen. Die Anbringung der Nisthilfen auf der externen Ausgleichsfläche wurde ersatzlos gestrichen. Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens 2 (der ursprünglich geforderten 4) Nischenbrüterhöhlen, die für Grauschnäpper geeignet sind, und das Sperlingsmehrfachquartier auf Pfählen auf der 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und es erfolgt eine Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrages, der Begründung und des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der genannten Punkte.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Nistkästen für die Ausgleichsfläche werden vorgesehen.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Ausgleichsfläche nachzurüsten. Die übrigen 2 Nischenbrüterhöhlen fließen in die Berechnung der Nisthilfen im Plangebiet ein (s.u. 1.2. und 5.).</p> <p>2. Für die betroffenen Vogelarten sind laut Artenschutzfachbeitrag keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich, sofern die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Als Ausgleich wurden u.a. Nisthilfen im Plangebiet als CEF Maßnahme vorgesehen. Der Abriss und die Fällarbeiten sind aber bereits 2017 erfolgt. CEF Maßnahmen wurden nicht umgesetzt. Dies ist unverzüglich nachzubessern: Anbringung von 4 Nischenbrüterhöhlen und 2 Sperlingsmehrfachquartieren am Denkmalsgeschützten Gebäude Haus 32 sowie 6 Nischenbrüterhöhlen an den Bäumen der Böschung (siehe auch STN zur Verordnung Punkt 17-19). Der BUE ist bis spätestens 01.06.2020 der Nachweis hierüber in einem Kurzprotokoll zu erbringen. Eine Ausnahme kann nicht in Aussicht gestellt werden. <u>Die rechtlichen Konsequenzen der nicht umgesetzten CEF Maßnahme werden geprüft.</u></p> <p>3. Laut AFB gehen 6250m² Brachfläche „als Brut und Nahrungsraum für Vogelarten verloren“ (s.S. 20). 3460 m² der Brachfläche sind ehemalige Kleingärten. Als Ausgleichsmaßnahme für alle im AFB abgearbeiteten Vogelarten sind 1716m², die als ca. 50% der insgesamt auszugleichenden Fläche beschrieben werden. (Gesamtfläche war 6250 m² Brachfläche). Dies ist nicht nachvollzieh-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bestellung der Kästen ist erfolgt, die Lieferzeit liegt bei Ende April. Die nun geforderten zusätzlichen Kästen konnten in den bestehenden Auftrag integriert werden.</p> <p>Der Nachweis der Umsetzung wird zugesagt.</p> <p>Dem Hinweis wird insofern gefolgt, als die Bilanzierung konkretisiert und umfangreicher begründet wird. Es ist vorgesehen die Bilanzierung in Abstimmung mit der BUE und dem Bezirk weiter abzustimmen. Grundlage dafür bilden die in 2014 angewandten artenschutzrechtlichen Standards, so dass derzeit davon ausgegangen wird, dass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kenn- nis
				Ja	Nein	
		<p>bar begründet, die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu vergrößern. Auf S. 44 im AFB (7.2.) wird bestätigt, dass Brachen als Nahrungsräume fehlen (Brutmöglichkeiten sind teilweise bereits gegeben). Das Vorhandensein von Brachen ist neben den bereits erfolgreich umgesetzten Gehölzbiotopen für die Anerkennung der Ausgleichsfläche als CEF-Maßnahme unerlässlich.</p> <p>Zudem ist dem Luftbild zu entnehmen, dass nicht das gesamte für den Ausgleich vorgesehene Flurstück entsprechend genutzt wird. Ein Keil von ca. 200 m² im Westen wird weiterhin beackert (siehe Anlage). Dieser Bereich ist umgehend wieder als Ausgleichsfläche herzurichten und BUE/N33 schriftlich darüber zu informieren.</p> <p>1. Zur GrobAbstimmung März 2019 wurde von BUE/N33 bereits mitgeteilt, dass auf dem nunmehr veränderten Grundstück mit Offenbodenflächen nach Abriss und Baumfällungen eine Erfassung der Artengruppen Insekten und Tagfalter sowie eine floristische Kartierung erforderlich sind (siehe Anlagen STN und Bestätigung STN). <u>Diese Unterlagen fehlen und sind nachzureichen.</u> Laut Überarbeitung des AFB wird die Fläche nur als Rohboden ohne Bewuchs dargestellt. Die Rodungen sind bereits im Winter 2017 erfolgt, im historischen Luftbild ist eine vegetationsfreie Fläche erkennbar. Im Luftbild von 2018 (unbelaubt, Befliegung März/April) ist aber bereits wieder Vegetation zu erkennen. Dies ist zu klären und BUE/N3 schriftlich mitzuteilen. Auf Offenbodenbiotopen etablieren sich häufig</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Flurstück wird korrekt eingemessen. Sollte ein Teil der Fläche fehlen, wird diese entsprechend dem Entwicklungsziel entwickelt. Die Information der BUE wird zugesagt und ein entsprechender Hinweis an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Gemäß erfolgter (telefonischer) Abstimmung mit der BUE wird eine Kartierung der Offenbodenflächen im April und Mai 2020 erfolgen. Die Ergebnisse werden in die Eingriffsregelung des Umweltberichtes eingearbeitet.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Trockenrasenstrukturen (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG).</p> <p>2. Die Vorgaben der Broschüre Artenschutz in der Bauleitplanung (siehe Anlage) sind vom Vorhabenträger zu beachten. Zur Verhinderung, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) eintreten, ist folgende Vorgehensweise erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verbleibenden Gebäude, insbesondere der Supermarkt, sind vor Abriss nach Absprache mit BUE/N33 auf Vogel- und Fledermausbesatz durch einen unabhängigen Fachgutachter (Biologen mit besonderer Fachkenntnis der Artengruppen Fledermäuse bzw. Vögel) zu kontrollieren. Es ist ein Kurzgutachten bei BUE/N33 rechtzeitig vor Abriss einzureichen. 2. Der Gutachter muss als Baubiologische Begleitung unmittelbar vor Abriss die Gebäude noch einmal kontrollieren. 3. Auf der Grundlage des vorliegenden Kurzprotokolls zum Abriss der Gebäude im März 2017 ist nicht zu beurteilen, ob geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BnatSchG ergriffen wurden. Die Baubiologische Begleitung war zum Zeitpunkt des Abrisses nicht vor Ort, es ist nicht dokumentiert, ob die Bauzeitenregelung eingehalten wurde. Dies ist vom Vorhabenträger nachzureichen. 	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Der Vorgehensweise wird zugestimmt. Der Vorhabenträger sagt die biologische Baubegleitung zu.</p> <p>Der Vorgehensweise wird zugestimmt. Der Vorhabenträger sagt die biologische Baubegleitung zu.</p> <p>Maßnahmen zum Artenschutz wurden in Abstimmung mit der BUE vor Abriss durchgeführt. Der Vorhabenträger reicht ein entsprechendes Protokoll nach, dies wurde bereits bei den Durchführenden in Auftrag gegeben.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>4. <u>Die BUE/N33 ist bei Abrissgenehmigungen grundsätzlich zum Thema § 44 BnatSchG zu beteiligen.</u></p> <p>1. Im Artenschutzfachbeitrag wird auf Seite 30 in der Beschreibung der Maßnahmen für den Fitis die Eignung für die Gartengrasmücke genannt. Dies ist zu berichtigen, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Fitis sind darzustellen.</p> <p>2. Im Artenschutzfachbeitrag sind die voneinander abweichenden Forderungen bzgl. der Anzahl von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme stark voneinander abweichend, die Begründung für die Anzahl der Nisthilfen fehlt. (Siehe AFB Artenbeschreibungen 6.2. sowie 6.4.Tabelle S. 39, 7.2.Text S. 44). In der Tabelle werden im Plangebiet und nähren Umfeld 8 Nisthilfen für Grauschnäpper, 5 Nisthilfen für Haussperlinge und 6 Nisthilfen für ungefährdete Brutvögel der Gebäude gefordert.</p> <p>1. Es sind insgesamt 10 Nester am Supermarkt und an den abgerissenen Gebäuden im Süden dokumentiert, potentielle Brutplätze waren an den übrigen Wohngebäuden, den Hütten und Schuppen im Bereich der Kleingärten und an Bäumen vorhanden. Hieraus ergibt sich ein deutlich höheres Ausgleichserfordernis (in der Regel Faktor 2 bis 3). Angaben siehe in STN zur Verordnung, zu Punkt 17, 18 und 19.</p>	<p>Der Artenschutzfachbeitrag wird kontrolliert und redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag wird kontrolliert und redaktionell ergänzt.</p> <p>Die unter Punkt 1) dieser Stellungnahme angegebenen Nisthilfen werden in den Artenschutzfachbeitrag übernommen.</p>			
		Darstellungen im Funktionsplan	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p><u>Funktionsplan vom 03.03.2020</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nordpfeil fehlt, bitte ergänzen 2. Schutz der Bestandsbäume (lt. Legende als schwarzer Kreis dargestellt): <ol style="list-style-type: none"> 1. Klettergerät „Geister im Wald“ befindet sich im Kronentraufbereich eines Bestandsbaums, der Sockel liegt direkt am Stamm. Die Planung ist so zu überarbeiten, dass der Wurzelbereich von fremder Nutzung freigehalten wird. 2. „Spielhaus Räuberhöhle“ liegt direkt am Stamm eines Bestandbaums. Der Wurzelbereich ist freizuhalten, Spielanlagen dürfen nicht an den Bäumen installiert werden. 3. Die Terrassen/Balkone in der nordwestlichen Ecke liegen zu nah an den Bestandsbäumen der Böschung, die zwingend zu erhalten sind. (innerhalb des Kronentraufbereichs). Der Kronentraufbereich ist zzgl. 1,5m nach allen Seiten freizuhalten. Nur so kann von einem mittelfristigen Erhalt der Bestandsbäume ausgegangen werden. <p>Entsprechend AFB ist der Baumerhalt an der Böschung als Voraussetzung für die Nistmöglichkeiten des Grauschnäppers dargestellt, zusätzlich sind 6 Nischenbrüterhöhlen an den Bäumen anzubringen. <u>Der Baumerhalt muss sich in der Planung, auch im vorgelegten Funktionsplan wiederfinden. Die Freihaltung der Kronentraufbereiche ist zu beachten.</u></p>	<p>Die Innenhöfe sind durch eine Tiefgarage unterbaut. Bestandsbäume sind hier nicht vorhanden. Die geplanten Baumpflanzungen werden geprüft und der Funktionsplan bzw. die Vorhaben- und Erschließungspläne entsprechend redaktionell überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Nistkästen werden vorgesehen.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Textliche Ergänzungen in der Begründung</p> <p><u>B-Plan Begründung</u></p> <p>Textliche Ergänzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Seite 25 Baum- und Gehölzbestand: „ggf.“ bitte streichen und ergänzen: „entsprechend der DIN 18920“ Seite 26 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, Biotope: 1. Absatz: bitte ergänzen: durch die Anpflanzung von „standortgerechten, heimischen“ Bäumen und Sträuchern.... Es sollen ausschließlich standortheimische Laubbäume („bevorzugt“ streichen) S. 28 Gebüschbrüter ergänzen um „und Gebäudebrüter“. Auf Seite 28 wird die Größe der externen Ausgleichsfläche auf dem FS 2852, Gem. Neuland abweichend von der im Artenschutzfachbeitrag genannten Größe mit 1652m² angegeben. (Siehe auch die Forderung bzgl. der Ausgleichsfläche unter dem Punkt Artenschutz) 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und die Begründung redaktionell überarbeitet.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Textstelle wird ergänzt. Die Textstelle wird ergänzt. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die unterbauten Flächen stellen extreme Standortanforderungen an die Gehölze. Es sollen in erster Linie heimische Laubgehölzarten in ggf. für den Standort Stadtraum geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden. Es wird ergänzend auf die Artenliste Bäume verwiesen, die sich an naturschutzfachlichen und stadtklimatischen Aspekten orientiert. Die Textstelle wird ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung redaktionell angepasst. 	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>6. S.72, 5.8.4. Artenschutz Kommentar: Letzter Satz des 2. Absatzes, betrifft Aussage zu bereits erfolgten Minimierungs- Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen: Diese wurden nur teilweise berücksichtigt bzw. umgesetzt, siehe dazu in dieser Stellungnahme oben: Artenschutzfachbeitrag</p> <p>7. S. 73 unten. Bitte zum Thema Licht ergänzen bzw. folgenden Baustein verwenden: „Zur Vermeidung erheblicher Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen im Sinne des § 44 BnatSchG, sind diese insbesondere fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich zu gestalten. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als Leuchten oder Lichtquellen mit warmweißem Farbspektrum, maximal 3000 Kelvin, mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile zu verwenden. Dies ist ggf. durch UV- oder Infrarotfilter sicherzustellen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.“</p> <p>8. S 74 2. Absatz: „bevorzugt heimische Baum- und Straucharten“: bitte „bevorzugt“ löschen</p>	<p>6. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung reaktionell angepasst.</p> <p>7. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung reaktionell angepasst.</p> <p>8. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es wird jedoch ergänzend auf die Artenliste Bäume verwiesen, die sich an naturschutzfachlichen und stadtklimatischen Aspekten orientiert.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		9. S. 74., Externe Ausgleichsmaßnahmen: Abweichende Größenangabe des Flurstückes, siehe Kommentar zu S 38 der Begründung und Bemerkung zum Artenschutz in dieser Stellungnahme, die Größe der Ausgleichsfläche ist nicht ausreichend.	9. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung redaktionell angepasst.			
		<p>Änderungen in der Verordnung <u>B-Plan Verordnung</u></p> <p>Zu § 2</p> <p>3. Hier ist angegeben, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4 m zulässig ist. Hier muss aber ausgeschlossen werden, dass diese im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume liegen. Können Sie das in geeigneter Weise berücksichtigen und in die Verordnung einbringen? Vielen Dank.</p> <p>14.1. bitte ergänzen: „standortgerechte heimische Laubgehölze mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen“</p> <p>16. Bitte ergänzen:15cm starken durchwurzelpbaren biozidfreien Substrataufbau</p> <p>17, 18 und 19 Kommentar: Hier muss zwischen Anbringung an Gebäuden und an Bäumen unterschieden wer-</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt und die Verordnung redaktionell überarbeitet.</p> <p>3. In den Innenhöfen des Plangebietes sind keine Bestandsbäume vorhanden, da diese vollständig unterbaut sind. Die geplanten Baumpflanzungen werden so platziert, dass Balkone nicht in den Kronentraufbereich reichen. Der Funktionsplan wird geprüft und angepasst.</p> <p>14.1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die ergänzenden Hinweise zu den Herkunftsnachweisen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>16. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Verordnung redaktionell angepasst.</p> <p>17., 18., 19. Dem Hinweis wird gefolgt, die Anzahl der Nisthilfen wird angepasst.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>den. Die Nisthilfen sind nicht ausreichend. Siehe auch Anmerkungen zum Artenschutzfachbeitrag oben. 17 bis 19 bitte streichen und ersetzen durch:</p> <p>17. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Gebäude- und Gehölzbrüter in den bereits abgebrochenen Wohn- und Nebengebäuden einschließlich der Kleingartenschuppen sowie in den bereits gefällten und noch für die Fällung vorgesehen Bäumen sind folgende Nisthilfen im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Es sind 2 Sperlingsmehrfachquartiere mit je 3 Abteilungen und 4 Nischenbrüterhöhlen am denkmalgeschützten Gebäude Haus 32 anzubringen. An den Bäumen der Böschung sind 6 Nischenbrüterhöhlen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind 10 Niststeine für Nischenbrüter und 4 Sperlingsmehrfachquartiere vorzusehen und einzubauen, bevorzugt an der zur Böschung ausgerichteten Seite ohne Balkone. Auf der externen Ausgleichsfläche sind 2 Nischenbrüterhöhlen und ein Sperlingsmehrfachquartier auf ausreichend hohen Pfählen anzubringen.</p> <p>18. Für Fledermäuse sind am denkmalgeschützten Gebäude 2 Fledermauskästen sowie zusätzlich 2 Fledermauskästen an Bäumen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind 4 Fledermaussteine vorzusehen und einzubauen. Die Fledermausquartiere sind zu pflegen und zu erhalten.</p>	<p>17. Der Hinweis wird berücksichtigt, die Verordnung redaktionell angepasst.</p> <p>18. Dem Hinweis wird gefolgt, die Anzahl der Nisthilfen wird angepasst.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>20. bitte Baustein ersetzen durch: Zur Vermeidung erheblicher Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen im Sinne des § 44 BnatSchG, sind diese insbesondere fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich zu gestalten. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als Leuchten oder Lichtquellen mit warmweißem Farbspektrum, maximal 3000Kelvin, mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile zu verwenden. Dies ist ggf. durch UV- oder Infrarotfilter sicherzustellen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.</p>	<p>20. Die Festsetzung wird beibehalten. Die Hinweise der Stellungnahme zur Farbtemperatur und Wellenlänge werden in der Begründung aufgenommen.</p>			
3. Immissionsschutz						
	<p>Bezirksamt Harburg - VS 31 – Abteilung: Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (Stellungnahme vom 24.03.2020)</p>	<p>Einordnung des Baugebiets hinsichtlich der Immissionsrichtwerte wird kritisiert <u>Lärmtechnische Untersuchung</u> In der Einleitung zur Lärmtechnischen Untersuchung (LTU) der OSJ Ingenieure ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Vorhabengebiet vorgesehen. Diese Gebietskategorie ist bei H/VS31 bislang unbekannt. Zur Beurteilung werden die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete herangezogen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Vorhabengebiet „Wohnen und Nahversorgung“ festgesetzt werden (mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB ist demnach zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Für diese Vorgehensweise ist eine Begründung zu liefern. Die Einstufung scheint insbesondere deshalb fragwürdig, da in Kerngebieten das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist im Plangebiet jedoch ein hoher Wohnungsanteil ausgewiesen werden soll.	in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzungen für das Vorhabengebiet dienen der Sicherstellung der formulierten Ziele. Aufgrund der Zusammensetzung des Vorhabengebietes wurden die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK) für die Beurteilung der Lärmimmissionen herangezogen. Alternativ wäre vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen auch eine Auslegung des Vorhabengebietes als Urbanes Gebiet (MU) denkbar und sinnvoll. Am Tage sind die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (MU) 3dB(A) höher als die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK), im Nachtzeitraum sind die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK) sowie für ein Urbanes Gebiet (MU) identisch. Somit werden die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (MU) immer eingehalten, wenn die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK) eingehalten werden. Die hilfsweise Orientierung der lärmtechnischen Untersuchung an einem Kerngebiet ist daher im Hinblick auf die geplanten Nutzungen nicht vollumfänglich zutreffend, das Urbane Gebiet wäre ggf. zutreffender und in diesem ist Wohnen allgemein zulässig. Die Einschätzung der zulässigen Schallimmissionen wird somit sogar strenger ausgelegt, als dies notwendig wäre, weshalb keine Änderung der Planung erfolgen soll. Die lärmtechnische Untersuchung wird jedoch bis zur Kenntnisnahmeverschickung geändert und die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.			
		Falscher Verweis	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gutachten wird dahingehend angepasst.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		In der LTU wird in Kapitel 4.2 auf die Immissionswerttabelle auf Seite 10 statt auf Seite 11 verwiesen.				
		<p>Parkplatzbewegungen sollen ergänzt werden</p> <p>Die An- und Ablieferungen für die Shops 2 und 3 sollten in die Parkplatzbewegungen aufgenommen und nicht komplett vernachlässigt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der angestrebten Planung ist hier nur von einem sehr geringen Anlieferverkehr auszugehen, der daher bei der Betrachtung in den normalen Parkverkehr integriert wurde und für ausreichend genau angesehen wird. Eine Berücksichtigung einer Anlieferung mit Kleintransportern oder Pkw bis 22:00 Uhr wird quasi keinen Einfluss auf die Beurteilungspegel haben.</p>		X	
		<p>Tiefgaragenbelüftung sei nicht berücksichtigt</p> <p>Nach Kenntnisstand von H/V/S31 ist eine aktive Tiefgaragenlüftung geplant. Diese ist in der LTU entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wurden keine Elemente der technischen Gebäudeausrüstung für die lärmtechnische Untersuchung angesetzt, da zum Zeitpunkt der Untersuchung weder Lage noch Lärmemission der Anlagen genau bestimmt werden konnte. Aus diesem Grund wurden unter Abschnitt 6.9 pauschal Angaben bzw. Maßnahmen für haustechnische Anlagen definiert und entsprechend berücksichtigt, womit eine Ergänzung der Untersuchung als nicht erforderlich angesehen wird. Bis zum Zeitpunkt der Kenntnisnahmever-schickung wird die Planung entsprechend zu konkretisieren und in der lärmtechnischen Untersuchung zu prüfen sein.</p>		X	
		Straßenbelag ist zu nennen	Der Stellungnahme wird gefolgt.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Unklar ist welcher Straßenbelag bei der Berechnung berücksichtigt wurde. Da in der FHH im Regelfall lärmindernder Splittmastixasphalt oder Asphaltbeton als Asphaltdeckschicht eingebaut wird, ist dies für diese Örtlichkeit zu prüfen und ggf. in der Berechnung zu berücksichtigen.	Für die lärmtechnische Untersuchung wurde von Splittmastixasphalt bzw. Asphaltbeton ausgegangen. Ein Hinweis darauf wird an geeigneter Stelle in der Untersuchung ergänzt.			
		Prognosezahlen für den Straßenverkehr seien ggf. nicht aktuell Für den Straßenverkehr wird pauschal mit einem Zuschlag von 10% gerechnet (Kap 9.1). Da Die BWVI häufig über genauere Prognosezahlen verfügt ist diese Annahme mit der zuständigen Stelle abzustimmen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Für die Berechnung wurden die Verkehrszahlen der Freien und Hansestadt aus dem Jahr 2017 zzgl. 10% Zuschlag für die Berechnung angesetzt. Dieser Ansatz wird mit 10% als eher zu hoch als zu niedrig erachtet. Ein Abgleich, mit der BWVI hinsichtlich genauerer Werte wird im weiteren Verfahren erfolgen.	X		
		Addierung der Lärmarten nicht erforderlich Grundsätzlich werden Unterschiedliche Lärmarten (hier Gewerbelärm und Verkehrslärm) nicht addiert sondern getrennt voneinander betrachtet. Auf die Darstellung der Gesamtlärmbelastung (Kap.9.2) kann daher verzichtet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Gesamtbetrachtung der Situation und insbesondere für die Festlegung von Maßnahmen wird die Addierung der Lärmarten, also die Beurteilung der Gesamtbelastung, seitens der Gutachter für erforderlich erachtet. Diese Betrachtung dient einer verstärkten Absicherung.		X	
		Erstellung einer neuen Luftschadstoffimmissionsprognose wird befürwortet <u>Luftschadstoffuntersuchung</u>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde neben der Luftschadstoffuntersuchung aus dem Jahr 2010 auch eine darauf bezogene Stellungnahme aus dem Jahr 2019 bereitgestellt. Dieser ist zu		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Aufgrund des Alters der ursprünglichen Luftschadstoffunter- suchung zum Bebauungsplan Wilstorf 37 (erstellt am 2. Juli 2010) wird die Erstellung einer neuen Luftschad- stoffimmissionsprognose befürwortet. Der Rahmen sollte mit der entsprechenden Fachdienststelle in der BUE abge- stimmt werden.	entnehmen, dass auch bei einer Neuberechnung mit der Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen ist.			
	BSW-Amt für Landes- planung und Stadtent- wicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)	Lärmfestsetzung unvollständig Gemäß den Ergebnissen der Lärmtechnischen Untersu- chung sollte § 2 Nr. 10 der Verordnung folgendermaßen gefasst werden: „In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenbereich einer Wohnungen...“	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Festsetzung un- ter Ziffer 10 entsprechend ergänzt.	X		
	BSW-Amt für Landes- planung und Stadtent- wicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)	Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen ist zu prüfen Vor dem Hintergrund der auf Seite 19 der Begründung beschriebenen Bodenverunreinigung des Grundstücks Winsener Straße 50 ist zu prüfen, ob eine Kennzeichnung im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen werden muss.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die aktuellen Aufschlüsse zeigen, dass im Zuge der Her- stellung des Untergeschosses des Vorhabens Boden und Bodenwasser ohnehin beseitigt werden und zwar deutlich tiefer als die angegebenen 2,5 m unter Gelände. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.		X	
	Bezirksamt Harburg - VS 31 – Abteilung: Fachamt Verbraucher- schutz, Gewerbe und Umwelt (Stellungnahme vom 18.03.2020)	Hinweise zu Maßnahmen und Kennzeichnungen Hinsichtlich des Bodenschutzes nimmt VS31 zur Plan- zeichnung und zur Begründung o.g. B-Plans Stellung. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Grundstück Winse- ner Straße 38 (Flurstück 3643) Hinweise auf mögliche Schadstoffbelastungen des Bodens vorliegen, die für die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den benannten Gutachten gibt es weitere vorhabenbe- zogene Untersuchungen. Die Regelungen des Boden- schutzgesetzes werden mit dem Vorhaben eingehalten. Darüber hinaus erfolgt eine baubegleitende gutachterliche		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>geplante Gebietsausweisung (Wohnnutzung) relevant sein könnten. Die vorliegenden Kenntnisse reichen m.E. nicht aus, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgrund des Vorhandenseins erheblicher Bodenkontaminationen vorzunehmen und ermöglichen lediglich entsprechende Hinweise in der Begründung. Ob dies für das Bebauungsplanverfahren ausreichend ist, kann von hier nicht beurteilt werden und sollte rechtlich geprüft werden.</p> <p>Außerdem ist bei der Erstellung eines Durchführungsvertrages VS31 zu beteiligen und es sind die bodenschutzrechtlichen Belange mit aufzunehmen.</p>	<p>Betreuung und es ist zudem von Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung auszugehen.</p> <p>Alle über die vermuteten Bodenkontaminationen verfügbaren Informationen und der Umgang hiermit werden der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Bei der Abstimmung des Durchführungsvertrags wird VS31 mit einbezogen.</p>			
		<p>Hinweise zu Kennzeichnungen</p> <p><u>Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs (M 1:1000)</u></p> <p>Eine Kennzeichnung des gesamten Grundstücks Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) sollte erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die aktuellen Aufschlüsse zeigen, dass im Zuge der Herstellung des Untergeschosses des Vorhabens Boden und Bodenwasser ohnehin beseitigt werden und zwar deutlich tiefer als die angegebenen 2,5 m unter Gelände. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p>		X	
		<p>Hinweise zu Maßnahmen und Kennzeichnungen</p> <p><u>Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf</u></p> <p>3.2.3 Altlasten</p> <p>Das Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-140/00 im Fachinformationssystem Alt-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufschlüsse zeigen, dass im Zuge der Herstellung des Untergeschosses Boden und Bodenwasser ohnehin beseitigt werden, und zwar deutlich tiefer als die angegebenen 2,5 m unter Gelände. Ein zusätzlicher Aufwand entsteht durch die Entsorgung der kontaminierten Böden/Wässer. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine außergewöhnliche Baumaßnahme, sondern lediglich um eine gegenüber</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>lasten der Freien und Hansestadt Hamburg geführt. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Eigenverbrauchstankstelle). Im Rahmen von Untersuchungen wurden auf der Fläche 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. Aufgrund der Erheblichkeit der vorliegenden Schadstoffbelastungen erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung dieses Grundstücks gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).</p> <p>Das Grundstück Winsener Straße 38 (Flurstück 3643) wird als Fläche 6424-141/00 im Bodenzustandsverzeichnis geführt (Altstandort, Tankstelle). In der Vergangenheit haben Bodensanierungsmaßnahmen auf der Fläche stattgefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich im Untergrund befinden. Im Zusammenhang mit einer Umnutzung und Neubebauung ist eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad des Boden-Mensch vorzunehmen. Ggf. sind entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>4.2.4 Schutzgut Boden</p> <p>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</p> <p>Altlasten</p>	dem üblichen Aushub und der Grundwasserhaltung gesondert durchzuführende Aktion.			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Im Plangebiet haben gewerbliche Nutzungen sowie Bodenveränderungen 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.</p> <p>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 im Untergrund befinden.</p> <p>5.4 Boden</p> <p>Im gesamten Plangebiet haben gewerbliche Nutzungen sowie Bodenveränderungen stattgefunden. In Teilbereichen wurden erhebliche sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Für das gesamte Plangebiet sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, die insbesondere in den Arealen einer zukünftigen sensiblen Folgenutzung hinsichtlich des</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Wirkungspfad Boden-Mensch von Relevanz sein könnten. Die Bodenbelastungen stehen den vorgesehenen Gebietsausweisungen nicht entgegen, sofern bei einer Neubebauung, sensibleren Nutzung oder Entsiegelung eine Sanierung der nachgewiesenen Kontaminationen erfolgt und für die übrigen Planbereiche eine einzelfallbezogene Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle durchgeführt wird. Alternativ können die belasteten durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Freiflächen ausgetauscht und durch unbelastetes Material gemäß den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ersetzt werden, bzw. kann eine Abdeckung mit unbelastetem Material gemäß den Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erfolgen. Die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind einzuhalten. Sofern im Plangebiet vorhandener Oberboden verwendet wird, ist bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen. Im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist aufgrund von möglichen Stauwasserbelastungen zu prüfen, ob das anfallende Wasser ggf. vor der Entsorgung in Abstimmung mit der zuständigen behördlichen Dienststelle zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Schadstoffbelasteter Bodenaushub ist entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen bzw. zu verwerten.</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Für das Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) wurde im Jahr 2006 ein Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Stau- und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten vorliegen. Nach damaliger Aussage des Gutachtens machen diese Verunreinigungen eine Bodensanierung unter Einbeziehung einer Stauwasserfassung / -reinigung erforderlich. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.</p> <p>Im Jahr 2017 wurde eine erneute Begutachtung beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück eine Belastung mit mobilen Kohlenwasserstoffen und Benzinkohlenwasserstoffen vorliegt. Laut Gutachter hat eine Verlagerung der Verunreinigungen stattgefunden. Aufgrund der stark witterungsabhängigen Entwicklung der Schadstoffausbreitung empfiehlt der Gutachter im Rahmen der Neubebauung eine Sanierung des konkret nachgewiesenen Schadstoffschwerpunktes sowie, je nach verbleibenden Belastungen, eine lokale Versiegelung der Oberfläche. Es wird ein Aushub mit fachgerechter Entsorgung und Bodenersatz bis zu einer Tiefe von etwa 2,50 m empfohlen. Das Stauwasser ist in offener Wasserhaltung zu fördern und zu reinigen oder – aufgrund der geringen Menge – ebenfalls abzufahren.</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 allerdings nicht auszuschließen, dass insbesondere tankstellenspezifische Schadstoffe sich weiterhin im</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Untergrund befinden. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung ist eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich sowie ggf. entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.				
3. Entwässerung						
	BUE-Wasser, Abwasser und Geologie – Abteilung: W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft (Stellungnahme vom 27.03.2020)	<p>Möglichkeit von Flächen zur Abwasserreinigung soll geprüft werden</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, wie bereits in dem vorhergehenden Verfahrensschritt angemerkt besteht in dem Bereich des B-Plans Wilstorf 37 ein Problem hinsichtlich der Entwässerung der Winsener Straße. Die Winsener Straße entwässert momentan ungereinigt über ein Regensiel in die Engelbek und wurde als ein prioritärer Bereich für die Regenwasserbehandlung in Hamburg eingestuft. Für eine Reinigung des Abwassers der Winsener Straße nach dem Stand der Technik wird eine Fläche benötigt. Deshalb möchte ich Sie bitten, im Rahmen des laufenden B-Plan-Verfahrens zu prüfen, ob in dem zu überplanenden Gebiet eine Fläche zur Abwasserreinigung zur Verfügung gestellt und festgesetzt werden kann. Diese Erfordernis ergibt sich aus der Wasserrahmenrichtlinie und dem Wasserhaushaltsgesetz. Die Größe dieser Fläche müsste voraussichtlich zwischen 500 - 1.000 m2 liegen. Falls eine Fläche nicht zur Verfügung gestellt wird, bitte ich um einen entsprechenden Vermerk in den Verfahrensunterlagen mit der Antwort auf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Vorhaben soll eine derzeit untergenutzte Fläche durch die Ansiedlung einer gemischten Nutzung revitalisiert werden. Es wird nahezu mit einer Vollversiegelung gerechnet, einzig der geschützte Hang wird vollständig frei von Bebauung sein. In diesem Zusammenhang stehen in dem Plangebiet keine Flächen in dem erforderlichen Umfang für eine Abwasserreinigung zur Verfügung.</p>		X	

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		meine Stellungnahme. Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.				
4. Bauordnungsrechtliche Belange						
	Bezirksamt Harburg - WBZ 20 – Abteilung: Bauprüfung Region Har- burg (Stellungnahme vom 30.03.2020)	<p>Rettenungswegekonzept wird kritisiert</p> <p><u>Zum VE-Plan:</u></p> <p>Die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 17. Januar 2012 sind zu berücksichtigen. Abweichungen nach § 69 HBauO von den Rettungsweglängen gemäß § 15 GarVO sind schutzzielbezogen zu kompensieren.</p> <p>Das Konzept der Sicherung der 2. Rettungswegen gemäß § 31 HBauO über die Dächer der Tiefgarage ist nicht verständlich. Insbesondere wird nicht deutlich, wie anzuleitende Stellen Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr erreicht werden können. Eine Anleiterbarkeit ist idR. nicht mehr möglich. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) wird hingewiesen.</p> <p>Soweit auf den 2. Rettungsweg verzichtet werden soll unter Verwendung eines Sicherheitstreppenraumes gemäß Ziffer 4.4. der BPD 4/2016 - Sicherheitstreppenräume in Wohngebäuden wird darauf hingewiesen, dass dieser nur bei Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze Anwendung finden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Konzept zu Rettungswegen wurde bereits mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Sicherheitstreppenhäuser werden zum größten Teil ausgeführt, Rettungswege wurden berücksichtigt und geprüft. Die entsprechenden Bestimmungen werden eingehalten. Zudem wird es ein Brandschutzkonzept geben, welches auch mit WBZ 2 abgestimmt wird.</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Hinweise zur Lesbarkeit der Darstellung</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Zur Verbesserung der Lesbarkeit der Planzeichnung wird empfohlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - insbesondere hinsichtlich der detaillierten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen für die zahlreichen Vorbauten ein übersichtlicheres Festlegungssystem zu wählen. Zum besseren Verständnis könnte auf eine Systemschnittzeichnung zurückgegriffen werden, - die zu Abgrenzungen zwischen den Bereichen (A) und (B) – wie üblich - auf die Darstellung als „Knödellinie“ nach Ziffer 15.14. der PlanZV zurückzugreifen, - den Bereich, den die gestrichelte rote Linie im Nordwesten umschließen soll verständlicher darzustellen. Das gilt auch für die dort auftauchenden Bezeichnungen „TGa“. Im Südwesten werden die „Flächen für Tiefgaragen“ mit der roten gestrichelten Linie eindeutig gekennzeichnet. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Schnittzeichnungen der Planung sind den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu entnehmen. Eine systematische Darstellung der Gebäudehöhen der Vorbauten wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Höhen als weniger übersichtlich angesehen. Mit der derzeitigen Darstellung in der Planzeichnung ist eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Gebäudehöhen gegeben, weshalb diese Form der Darstellung beibehalten werden soll.</p> <p>Die Bezeichnung der Bereiche (A) und (B) bezieht sich auf Fassadenbereiche, wohingegen eine Darstellung mit „Knödellinien“ eher für flächige Festsetzungen bzw. Gebietseinteilungen geeignet ist und die Festsetzungen nicht gemäß der planerischen Zielstellung erfolgen würden, weshalb diese Form der Darstellung beibehalten werden soll. Eine Prüfung der Darstellung hinsichtlich der technischen Voraussetzungen bei der Bereitstellung der Planunterlagen im Geo-Portal der Stadt Hamburg soll jedoch erfolgen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Flächen für Tiefgaragen lediglich in den Bereichen explizit dargestellt, die nicht durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen (hier: Baugrenzen) ohnehin schon mit Tiefgaragen bebaut werden dürfen. Im nordwestlichen Bereich ist aufgrund des dort ausgebildeten Hofes zwischen den Baukörpern eine zusätzliche „gestrichelte rote Linie“ notwendig, da die geplante Tiefgarage sich in diesem Bereich unter dem Hof erstreckt. Eine Anpassung der Darstellung ist daher nicht notwendig.</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Hinweise zu Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen</p> <p><u>Zum Verordnungstext:</u></p> <p>Zu § 2 Ziffer 3:</p> <p>Es wird empfohlen zusammen mit der Anpassung der Begründung unter Ziffer 5.2.2.1. die Ziffer 3 in § 2 der Verordnung wie folgt zu konkretisieren:</p> <p><i>„Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 4,0 können zugelassen werden.“</i> (s. auch Anmerkungen zu Ziffer 5.2.2.1. der Begründung.)</p> <p>Zu § 2 Ziffer 7:</p> <p>Die Festsetzung sichert lediglich ein öffentliches Recht im betreffenden Bereich ein Gehrecht zu verlangen. Wegen des subsidiären Charakter der Regelung wird empfohlen, das Recht auch dinglich oder/und per Verpflichtungserklärung nach § 79 HBauO (Baulast) zu sichern.</p> <p>Zu § 2 Ziffer 16:</p> <p>Ziffer 16 regelt den Umfang der Dachbegrünung auf den Tiefgaragen. Eine Regelung für die Begrünung der Dächer von Abstell-, Lager- und Technikräume, die gemäß Ziffer 6 in und somit auch auf den Tiefgaragenbereichen zulässig sind wurde nicht getroffen. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob das den Planwillen entspricht. In diesen Zusammenhang wird erneut auf die ausreichend bestimmte Dar-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu § 2 Ziffer 3: Die Formulierung „können zugelassen werden“ lässt offen, ob es sich um eine Ermessensentscheidung handeln soll. Die Formulierung „kann <u>ausnahmsweise</u> zugelassen werden“ wäre vor diesem Hintergrund zutreffender. Jedoch zeigt der Funktionsplan, dass die Überschreitung durch Terrassen gerade nicht der Ausnahme-, sondern der Regelfall ist. Die vorgesehene Überschreitungsregel ermöglicht demnach zwar keine Spielräume für weitergehende Überschreitungen. Diese sind mit der vorliegenden Vorhabenplanung jedoch auch nicht geplant.</p> <p>Zu § 2 Ziffer 7: Es ist vorgesehen, das festgesetzte Gehrecht über eine Baulast und im Durchführungsvertrag zu sichern.</p> <p>Zu § 2 Ziffer 16: Hier liegt ein Missverständnis vor, da die Begrünung der Dachflächen der nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen über Ziffer 13 geregelt wird. Eine darüberhinausgehende Regelung der Begrünung der Dachflächen von Abstell-, Lager- und Technikräumen wird planerisch nicht angestrebt. Flächen und Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht darüber hinaus explizit ausgenommen.</p>			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>stellung der mit „TGa“ bezeichneten Bereiche hingewiesen. (s. auch unter Ziffer 1.3. dieser Stellungnahme zur Planzeichnung).</p> <p>Zu § 2 Ziffer 17 und 18:</p> <p>Die Festsetzung unter den Ziffer 17 bis 19 regeln Verpflichtungen, die gfls. auf dem Wege der Nebenbestimmung im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden müssen. Allerdings bleibt unklar in welchem Genehmigungsverfahren die Regelungen umgesetzt werden soll. Es wird empfohlen die Regelung - gfls. sachbezogen in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes - zu verorten.</p>	<p>Zu § 2 Ziffer 17 bis 19: Die genannten Maßnahmen sind verpflichtend umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchg zu vermeiden. Sie sind als Bedingung bzw. Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann eine sinnvolle Verortung der Maßnahmen vorgenommen werden, beim derzeitigen Planungsstand ist die optimale Standortidentifizierung jedoch noch nicht möglich.</p>			
		<p>Klarstellung und Ergänzungen in der Begründung gewünscht</p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>Zu Ziffer 5.2.1. unter Weitere Nutzungen, S. 39:</p> <p>Für die geplanten Kindertagesstätte mit 88 Betreuungsplätzen werden sozialgesetzliche Anforderungen nach SGB III i.V.m. der Ziffer 2.2. der Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen vom 01.08.2012 Außenspielflächen gestellt. Eine Fläche von demnach $88 \times 6\text{m}^2 = 528 \text{m}^2$ ist nachzuweisen. Wegen der Größe des Flächenbedarfs und den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Freiflächen nach HBauO, SGB oder GrünAnlVo wird dringend empfohlen bereits im Planverfahren hierfür eine machbare Lösung zu suchen und in der Begründung darzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu Ziffer 5.2.1.: In der Planung werden mindestens 6 Quadratmeter, direkt an die Kita angrenzende Außenspielfläche pro Kita-Platz vorgehalten. Dies ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen auch dargestellt. Die Begründung wird um eine entsprechende textliche Darstellung ergänzt.</p> <p>Zu Ziffer 5.2.2.1.: Die Formulierung der entsprechenden textlichen Festsetzung (§ 2 Ziffer 3) ermöglicht keine Spielräume für weitergehende Überschreitungen. Diese sind mit der vorliegenden Vorhabenplanung jedoch auch nicht geplant, sodass der Zusatz in der Begründung nicht ergänzt wird.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Zu Ziffer 5.2.2.1.:</p> <p>Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 5 i.V.m § 6 HBauO einer Abweichungsentscheidung nach § 31 BauGB nicht zugänglich. Es handelt sich i.d.R. um Ermessensentscheidungen. Ziffer 3 regelt eine Zulässigkeit für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und ersetzt damit die Ermessensentscheidung nach § 23 Abs.5 BauNVO. Für weitergehende Abweichungsentscheidungen, die bisher über § 23 Abs. 5 BauNVO in das Ermessen gestellt waren reduziert sich damit das Ermessen auf null mit der Folge, dass Abweichungen in unnötiger Weise den Grundzug der Planung berühren könnten.</p> <p>Es wird empfohlen in der Begründung auf Seite 43, oben klarstellend wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Für die Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 4 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden. <u>Der Plangeber gibt damit in angemessener Weise Raum für die Errichtung von Terrassen und leitet zukünftige Ermessensentscheidungen.</u>“</i></p>				
4. Hinweise zur Sicherheit						
	BIS-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle – Abtei-	A. Baukörperform und -stellung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis an den Vorhabenträger weitergeleitet.			X

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
	lung: LKA FST 32 (Stel- lungnahme vom 27.03.2020)	<p>Die geplanten Vor- und Rücksprünge der Gebäude sollten ein vorausschauendes Begehen nicht verhindern. Verwinkelte Bereiche oder dunkle Nischen die der Sozialkontrolle entzogen sind, sollten vermieden werden.</p> <p>Begründung: Eine gute Einsehbarkeit bei der Gebäudekontur ist Grundlage einer lebendigen Sozialkontrolle. Nicht oder nur spät bzw. schwer einsehbare Gebäude- und Fassadenbereiche senken die Entdeckungswahrscheinlichkeit und fördern so das Risiko von unerwünschten oder kriminellen Verhalten und können Unsicherheitsgefühle auslösen.</p> <p>Bei der Ausrichtung der Balkone/Terrassen ist darauf zu achten, diese in unmittelbarer Ruf- und Sichtnähe zu eventuell noch vorgesehenen Spielflächen und bei guter Einsehbarkeit und gefahrloser Erreichbarkeit einzuplanen.</p> <p>Begründung: Die Beaufsichtigung der Kinder ist so unaufwändig jederzeit möglich, Sozialkontrolle schafft Entdeckungsrisiko für mögliche Straftaten, Hilfe kann nötigenfalls schnell geleistet werden.</p> <p>B. Innenhöfe/Freiflächengestaltung/Gebäudeumfeld</p> <p>Die Freiflächengestaltung der Innenhöfe sollte durch eine strategische Baum- und Strauchbepflanzung Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit ermöglichen. Sichtbeziehungen zwischen den Bewohnern sollten nicht eingeschränkt werden.</p>	Das vorliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept stimmt mit seiner klaren Struktur und Übersichtlichkeit mit den dargelegten präventiven Aspekten überein. Partiiell erfolgt eine Konkretisierung erst im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren.			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Begründung: Mögliche Aufenthaltsbereiche für problematische Gruppen (z.B. Trinkerszene) bzw. Versteckmöglichkeiten für potentielle Straftäter (z.B. Einbruch-/Drogenkriminalität), sollten nicht entstehen. Angstauslösende Dunkelbereiche wie sie durch dichtes und tiefhängendes Baumgrün entstehen sind unbedingt zu vermeiden. Effektive Sozialkontrolle vermindert unerwünschtes Verhalten.</p> <p>Die Wegeführung sollte übersichtlich gestaltet und übersichtlich konzipiert sein sowie eine ausreichende Beleuchtung beinhalten.</p> <p>Begründung: Auch eine Nutzung bei Dunkelheit und für Ortsfremde sollte problemlos möglich sein.</p> <p>Das Beleuchtungskonzept sollte eine optimale Ausleuchtung der Anlage und Wegeführung garantieren. Das gilt vor allem für die Eingangsbereiche der Gebäude sowie für die Zuwegungen von der Hauptstraße. „Angsträumen“ wie sie sich z.B. aufgrund von Verschattungen oder Dunkelzonen ergeben könnten, sollte unbedingt vorgebeugt werden.</p> <p>Begründung: Helligkeit und gute Einsehbarkeit sind wichtige Aspekte des Sicherheitsempfindens. Ein vorausschauendes Begehen schützt vor unliebsamen Überraschungen.</p> <p>Müllplätze/Wertstoffsammelplätze sollten offen gestaltet und gut ausgeleuchtet sein. Sichthindernisse, wie sie sich z.B. durch überhohe Hecken ergeben, sind zu vermeiden, so dass Einsehbarkeit eine Sozialkontrolle jederzeit ermöglicht.</p> <p>Begründung: Wie Beleuchtung</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>Abstell- bzw. Abschließmöglichkeiten für Fahrräder sollten gebäudenah und in ausreichender Anzahl vorhanden sowie einfach zu handhaben sein. Dabei sollten diebstahlssichere Materialien und Konstruktionen Verwendung finden. Die Einsehbarkeit der Abstellanlagen sichert Sozialkontrolle.</p> <p>Begründung: Genutzte effektive Anschließmöglichkeiten beugen dem Fahrraddiebstahl vor und helfen so ein gutes und sicheres Wohn- und Lebensgefühl zu entwickeln.</p> <p>C. Kita</p> <p>Bei dem Standort für die Kindertagesstätte ist darauf zu achten diese in unmittelbarer Ruf- und Sichtnähe zu den Wohnungen und bei guter Einsehbarkeit und gefahrloser Erreichbarkeit einzuplanen. Zum Schutz vor Sachbeschädigungen sollten zur Möblierung vandalismussichere Gestaltungselemente, wie festverankerte Tische und Sitzgelegenheiten, zum Einsatz kommen. Eine gute Ausleuchtung hilft auch hier unerwünschtes Verhalten zu verhindern. Maßnahmen zum Einbruchschutz, wie einbruchhemmende Türen und Fenster, sind ratsam.</p> <p>Begründung: Nach den Erfahrungen der Polizei werden Kitas häufig Zielscheibe von Angriffen, da sie nach Betriebsschluss ohne Sozialkontrolle sind.</p> <p>D. Tiefgarage</p> <p>Die Tiefgarage sollte möglichst zu jeder Tageszeit hell, gut ausgeleuchtet und überschaubar konzipiert sein, das gilt</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>insbesondere für die Ein- und Ausfahrten. Verwinkelte Wegeführungen oder eine unübersichtliche Stellplatzanordnung sowie Sichtbarrieren durch zu breite Stützpfeiler sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Fluchtwege müssen eindeutig konzipiert und entsprechend gekennzeichnet sein. Um insbesondere Einbruchdiebstählen mit Zielrichtung Kfz vorzubeugen, sollten alle Zugangstüren über einbruchhemmende Eigenschaften verfügen. Am besten geeignet sind auch hier nach DIN EN 1627 geprüfte Türen, mindestens der Widerstandsklasse RC 2. Bei der Verwendung von Metall-Gittertüren sollte ein Durchgreifen an den Drücker durch enggesetzte Gitterstreben oder Metallblenden verhindert werden. Ausführungen die den Fluchtcharakter der Wege berücksichtigen bietet der Markt an.</p> <p>Begründung: Einbruchdiebstähle (auch in Kellerräume oder Tiefgaragen) sind traumatische Erlebnisse und verunsichern die Nutzer nachweislich tiefgreifend. Sie können die Lebensqualität im Quartier nachhaltig negativ beeinflussen und die Standortqualität (Marktwert) senken.</p> <p>E. Einbruchschutz / Hochbauphase</p> <p>Bereits jetzt wird auf den in der Hochbauphase relevanten Einbruchschutz hingewiesen.</p> <p>Zur Vorbeugung von Einbrüchen, wird dringend die Verwendung von Fenster- und Türelementen in einbruchhemmender Ausführung am besten gem. DIN EN 1627 in der Widerstandsklasse RC 2 angeraten. Das gilt für alle einfach zu erreichenden Etagen (also auch Kellerbereiche o-</p>				

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>der ggf. niedrige Balkonlagen), besonders die Erdgeschosslagen und betrifft auch die Wohnungsabschlusstüren. Zumindest sollten Wohnungstüren eine Mehrfachverriegelung sowie eine Schließzylinderabdeckung besitzen. Eine in die Tür integrierte Türspaltsperre lässt darüber hinaus eine sichere Besucherkommunikation auch an der Wohnungstür zu. Eine gute Vorkontrolle kann mittels Klingeltableaus mit Videokamera und Gegensprechanlage geschehen.</p> <p>Begründung: Wie Tiefgarage</p>				
4. Redaktionelles: Planzeichnung						
	<p>BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)</p>	<p>Hinweise zu Darstellungen in der Planzeichnung</p> <p><u>Planzeichnung</u></p> <p>Die Balkone werden in der Begründung Kapitel 5.2.2.1 als raumwirksam beschrieben und sollen daher sehr präzise als Baukörper in der Planzeichnung festgesetzt werden. Wenn dies aus städtebaulichen Gründen so gewollt ist, sollte d.E. das Baufenster für die Balkone beispielhaft vermasst werden. Darüber hinaus wird für jedes Baufenster der Balkone eine individuelle maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Dies ist in der Begründung näher zu erläutern.</p> <p>In der Legende unter Kennzeichnungen bei der Geländeoberfläche bitte „NHN“ anstelle von „NN“ aufführen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung sowie die redaktionelle Ergänzung der Begründung abgestimmt.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Der Arbeitstitel des Bebauungsplanes sollte in der Überschrift der Legende und im unteren rechten Bezeichnungsfeld der Planzeichnung spätestens zur öffentlichen Auslegung entfallen.				
5. Redaktionelles: Verordnung						
	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)	Redaktioneller Hinweis <u>Verordnung</u> In § 2 Nummer 1 sollten die Anführungszeichen "...“ entfallen.	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Festsetzung reaktionell überarbeitet.	X		
	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)	Bitte in § 1 Abs. 2 der Verordnung folgendermaßen ergänzen: „Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung <u>sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs...</u> “	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Verordnung reaktionell überarbeitet.	X		
6. Redaktionelles: Begründung						
	Hamburger Verkehrsverbund GmbH – Abteilung: Bereich Schienenverkehr / Planung (Stellungnahme vom 11.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Bei der Aufzählung der Buslinien in der Begründung sind die Linien 148 und 643 zu streichen und die Linien 141 und	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung reaktionell überarbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		241 zu ergänzen. Bei derart dicht befahrenen Strecken, d.h. vielen Linien empfehlen wir aber eher, auf die Nennung der einzelnen Linien zu verzichten, weil es hier immer wieder Änderungen geben wird.				
	LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – Abteilung: Planungsbegleitung - LIG-51/3 (Stellungnahme vom 27.03.2020)	<p>Redaktionelle Hinweise</p> <p>Der LIG nimmt wie folgt zum vorhabenbezogenen B-Plan-Entwurf Wilstorf 37 Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Punkt 5.2.2 im 2. Absatz auf S.40 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zu einer Grundflächenzahl sowie zu Gebäudehöhen getroffen werden. Steht nur die Angabe von Gebäudehöhen in der Planzeichnung im Einklang mit der Planzeichenverordnung? • Redaktionell ist unter Punkt 5.2.2.2 auf S. 43 erster Satz anzumerken, dass es Grundflächenzahl statt Grundflächenzahle heißen muss. • Auf S. 60 der Begründung wird von Betriebszeiten bis max. 22:00 Uhr ausgegangen. Hier nur der Hinweis, dass der z. Zt. dort ansässige REWE-Markt bis 23:00 Uhr geöffnet hat. • Unter Punkt 5.3.1 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die zusätzlich zum Bestand ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen nicht dem Vorhaben dienen, sondern für einen künftig notwendig werdenden Ausbau vorgehalten werden sollen und somit voraussichtlich von der Stadt Hamburg angekauft werden 	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse <u>o</u> <u>der</u> die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Damit genügen die geplanten Festsetzungen der Vorschrift. Die Planzeichenverordnung macht hierzu keine Vorschriften. Eine Ergänzung der Angabe von Geschosigkeiten wird dennoch zur besseren Übersicht in der Planzeichnung ergänzt. • Unter Punkt 5.2.2.2 auf S. 43 erster Satz wird das Wort Grundflächenzahl redaktionell angepasst. • Auf S. 60 ist von Betriebszeiten bis max. 22:00 Uhr die Rede. Richtig müsste es heißen „Öffnungszeiten bis 23:00 Uhr, Lieferzeiten jedoch bis 22:00 Uhr“. Die Begründung wird dahingehend redaktionell angepasst. • Der Verkauf der zusätzlich zum Bestand ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die BWVI erfolgt zwar parallel zum, jedoch losgelöst vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Dementsprechend ergeben sich diesbezüglich keine Kosten für die Stadt Hamburg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Aus der gewünschten Gestaltung des Geh- 	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>müssen. Außerdem wird hier von dem Erfordernis einer zusätzlichen Fußgängerampel ausgegangen. Dies steht im Widerspruch zu Punkt 8. 2 Kostenangaben. Danach entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Bebauungsplan keine Kosten. Auch wenn evtl. die zusätzlich ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen nicht dem Vorhaben zugeschrieben werden können, so ist dieses jedoch m. E. mindestens Auslöser für die zusätzliche Fußgängerampel. Punkt 6 auf S. 75 der Begründung verstehe ich dann auch wiederum dahingehend, dass über alle anderen Kosten hinaus, auch die Kosten der Wegebaumaßnahmen getragen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Punkt 5.3.2 auf S. 56 der Begründung wird der Verordnungstext (§ 2 Nr. 7 der VO) zitiert, der m. E. im Widerspruch zum letzten Satz unter diesem Punkt steht. Lt. VO-Text muss davon ausgegangen werden, dass Hamburg die Kosten für den Gehweg trägt, dagegen soll gem. letzten Satz der Vorhabenträger die Kosten für die Herrichtung und Unterhaltung tragen. <p>Unabhängig von der Klärung der letzten beiden vorgeannten Punkte geht der LIG davon aus, dass im Durchführungsvertrag die unentgeltliche Überlassung der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen, die unentgeltliche grundbuchliche Sicherung des erforderlichen Gehrechts und die Übernahme der Herrichtungs- und Unterhaltungskosten, auch für die zusätzliche Fußgängerampel, durch den Vorhabenträger geregelt wird.</p>	<p>wegs können sich jedoch Kosten ergeben. Die Vorhabenträgerin ist bereit, diejenigen Kosten zu übernehmen, die sich auf Basis eines gemeinsam abgestimmten Konzepts ergeben.</p> <p>Auf Grundlage der angestrebten Planung ergibt sich zudem kein Erfordernis einer zusätzlichen Fußgängerampel, da im näheren Umfeld zwei Querungsmöglichkeiten über die Winsener Straße gegeben sind. Demnach ergeben sich auch diesbezüglich keine Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Punkt 6 der Begründung ist dahingehend zu verstehen, dass die Bauherren die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Gesamtvorhaben entstehenden Kosten für Wegebaumaßnahmen tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der genannte Verordnungstext (§ 2 Ziffer 7) ist dahingehend zu verstehen, dass die Stadt Hamburg die Befugnis hat, zu <u>verlangen</u>, dass ein Gehweg angelegt und unterhalten wird. Demnach ist der Eigentümer verpflichtet, den Weg anzulegen und zu unterhalten. Ein Widerspruch zwischen den Aussagen wird dabei nicht gesehen. <p>Der Verkauf der als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen, derzeit privaten, Grundstücke wird unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren und vorab erfolgen. Die Sicherung des Gehrechts soll über eine Baulast erfolgen.</p>			

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
	Stromnetz Hamburg GmbH – Abteilung: Zentrale Dienste Trassenmanagement/ Grundstücksbenutzung (Stellungnahme vom 26.03.2020)	<p>Ergänzender Hinweis in Begründung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung zum o. g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Bitte vermerken Sie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.4 "Angaben zum Bestand" folgenden Text:</p> <p>Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.</p> <p>Bzgl. der elektrischen Versorgung der geplanten Neubebauung haben bereits letztes Jahr Startgespräche mit den entsprechenden Planungsbüros stattgefunden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt , da der Text bereits in der Begründung unter Ziffer 3.4.5 vorhanden ist.		X	
	BASF-Qualitätsentwicklung in der Kindertagesbetreuung – Abteilung: Planverfahren und Flächensicherung FS 341 (Stellungnahme vom 27.03.2020)	<p>Redaktionelle Hinweise in Begründung</p> <p>Durch die Realisierung von 300 WE entsteht ein zusätzlicher Bedarf an rd. 80 Kita-Plätzen, der durch die im Vorhabengebiet geplante Kita abzudecken ist. Neben der Kita ist eine private und direkt angebundene Außenspielfläche von 6 m² pro Kita-Platz (bei 80 Plätzen 480 m²) nachzuweisen.</p> <p>Die BASFI begrüßt die bereits eingeplante Kita mit ihrer angebotenen Außenspielfläche und schlägt folgende Formulierungsänderung zum Abschnitt "Weitere Nutzungen" im Entwurf der Begründung (S. 39f.) vor:</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung redaktionell überarbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		<p>- Austausch des Begriffs "Kindertagesstätte" durch "Kindertageseinrichtung"</p> <p>- Umformulierung ab Satz 3 (ohne "ganztägig" und ohne "Vorschulkinder..."): <i>Es muss daher eine Kindertageseinrichtung für eine Betreuung von rd. 80 Kindern mit einer ungefähren Flächen- größe von 600 m² BGF berücksichtigt werden. ... In diesem Zusammenhang müssen auch mindestens sechs Quadrat- meter private und direkt an die Kita angebundene Außen- spielfläche pro Kita-Platz vorgehalten ... werden".</i></p>				
	<p>BSW-Amt für Landes- planung und Stadtent- wicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)</p>	<p><u>Begründung</u></p> <p>Kapitel 3.1.1 „Flächennutzungsplan“ bitte wie folgt ergänzen: "...sind für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Die Winsener Straße ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt." Der letzte Satz sollte d.E. bis zur öffentlichen Auslegung entfallen.</p> <p>Da die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz Bestandteil des Landschaftsprogramms ist, wird empfohlen, dass der Inhalt des Kapitels 3.1.3 dem Kapitel 3.1.2 angefügt wird.</p> <p>Das Kapitel 3.1.4 sollte bis zur öffentlichen Auslegung entfallen.</p> <p>Im Kapitel 5.2.4 „PKW-Besucherparkstände“ bitte die endgültige Anzahl der Parkstände ergänzen (Seite 48, 1.Satz).</p> <p>Im Kapitel 5.10 „Kennzeichnungen“ wird auf ALKIS-Daten mit Stand vom Mai 2017 Bezug genommen. In der Planzeichnung wird als Bezug Februar 2019 aufgeführt. Bitte</p>	<p>Der Stellungnahme teilweise gefolgt und die Begründung redaktionell überarbeitet.</p>	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird ge- folgt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		entsprechend angleichen. Der Vollständigkeit halber sollten in diesem Kapitel auch die übrigen Kennzeichnungen verbal ergänzt werden.				
	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung – Abteilung: LP (Stellungnahme vom 31.03.2020)	In Kapitel 4.6.2 (Monitoring) der Begründung sollte eine Ergänzung erfolgen, die auf die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hinweist (siehe § 4c BauGB). Es wird folgender zusätzlicher Text empfohlen: „Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der FHH durchgeführt und überwacht.“	Der Stellungnahme wird gefolgt und die Begründung redaktionell überarbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird be- rück-sich- tigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
B-Punkte Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.						
	Handelskammer Ham- burg – Abteilung Han- delskammer Hamburg (Stellungnahme vom 30.03.2020)	Keine Einwände Nach eingehender Prüfung der bereitgestellten Unterla- gen, haben wir keine Anregungen oder Bedenken zum vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- plans Wilstorf 37.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X
	BUE-Immissionsschutz und Abfallwirtschaft – Abteilung: I (Stellung- nahme vom 23.03.2020)	Einverständnis Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zum B- Plan-Verfahren Wilstorf 37. Aus Sicht von I21 sind die vorgesehenen Festsetzungen zum Lärmschutz ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X
	50Hertz Transmission GmbH – Abteilung: Netzbetrieb (Stellung- nahme vom 04.03.2020)	Keine Hinweise Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Trans- mission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspan- nungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrich- tenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X

		Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.			
Deutscher Wetterdienst – Abteilung: PB24HA Nord (Stellungnahme vom 06.03.2020)	Keine Hinweise Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Wilstorf37. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X
BWVI-Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft – Abteilung: Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 2 (Stellungnahme vom 11.03.2020)	Keine Einwände Belange der Wirtschaftsförderung sind durch die vorgelegte Planung nicht negativ berührt. Es bestehen somit keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X
Deutsche Telekom Technik GmbH – Abteilung: PTI 22 (Stellungnahme vom 16.03.2020)	Keine Einwände Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Bedenken. Wir bitten Sie zwecks zeit- und bedarfsgerechter Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen uns wenn möglich grobe Eckdaten wie Baubeginn, Erstbezug, Wohneinheiten, Geschäftseinheiten usw. an das Funktionspostfach NBG.Hamburg@telekom.de und Hamburg.Trassenmanagement@telekom.de zu senden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			X

		Um eine innovative Versorgung mit Glasfasertechnik sicherzustellen, muss dies schon bei der Gebäudeplanung mit berücksichtigt werden!			
	Hamburg Wasser – Abteilung: Erschließungen und Baurechtsverfahren (Stellungnahme vom 16.03.2020)	Sehr geehrte Damen und Herren, unsere bisherige Stellungnahme bleibt bestehen. Die Einleitmengenbegrenzung wird durch die Einleitbegrenzung der Wasserbehörde bestimmt, die Auflage beläuft sich auf 17 l/s *ha.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit der Bitte um Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.		X