

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
-Rechtsamt-
Postfach 90 01 53
21041 Hamburg
StA 2512125

Siegel

Stempel

LP

Siegel

Stempel

B

Siegel

Stempel

Anlage 1 zum Genehmigungsschreiben

der BSW vom 24.03.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vorhabengebiet "Wohnen mit Nahversorgung"
- z.B. GRZ 0,9
- z.B. III
- z.B. GH 37,5
- Baugrenze
- Fläche für Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Aufschüttungen, maximal 16 m üNNH
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A)
- besondere Festsetzung (vgl. § 2 der Verordnung)

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz, Einzelanlage

Kennzeichnungen

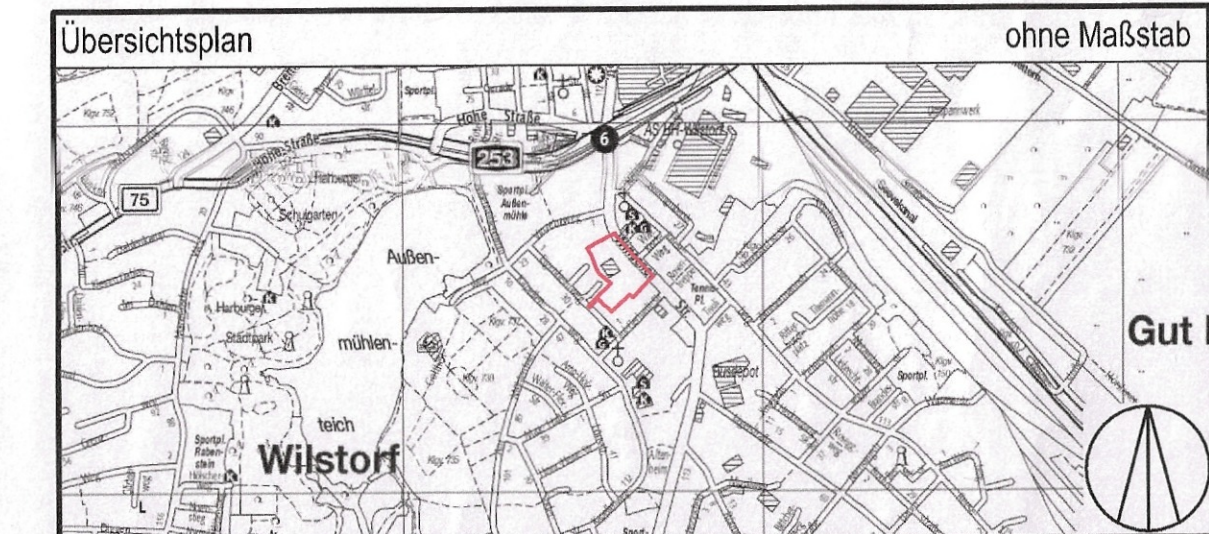
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 18.03.2025 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung.

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 705



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
-Rechtsamt-
Postfach 90 01 53
21041 Hamburg
25.2.25 STA

Siegel

Stempel

Anlage 4a zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom 24.03.2025

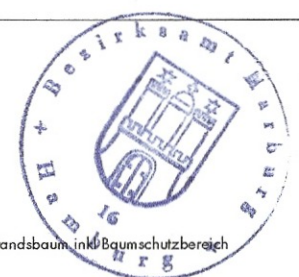
Siegel

Stempel

B
15.4.2025

Siegel

Stempel



Gehölze

- Erhaltung Bestandsbaum und Baumstumpf
- Fällung Bestandsbaum
- Baum Neupflanzung
- Hainbuchenhecke
- Vegetationsflächen

- Intensive Dachbegrünung (Rasen und Stauden)
- Extensive Dachbegrünung (Annahme 50% der Dachflächen)
- Nicht unterbaute Vegetationsflächen

Befestigte Flächen

- Betonpflaster
- Betonsteinpflaster
- Betonwabenpflaster Parken/ Zufahrt
- Terrassen/ Balkone Betonplatten
- Besondere Nutzungen
- Kinderspielflächen z.T. mit Begrünung
- Kinderspielflächen mit Fallschutzbelag
- Kita Spielfläche

Abgrenzungen

- Calungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Grundstücksgrenze Flangebiet
- Sitzmauer aus Beton
- Unterbauungsakante
- zukünftiger öffentlicher Grund
- Müllbox 1100l
- Fahrradbügel
- Eingang Gebäude
- Treppe
- Einzelanlagen Denkmalschutz
- Kindertagesstätte
- GRZ - Grundflächenzahl
- Höhen bezogen E1 ±0.00
- Höhen bezogen auf DHN92_NH
- Abstandsflächen / Überschneidung

Haustechnische Anlagen in den Außenanlagen und auf den Dächern können sich mit Fortschreibung der Planung und Nutzung der gewerblichen Flächen verändern.

Blatt	Blatt	Blatt
01	02	03
04	05	06
07	08	09
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102

HEINZE-STOCKFISCH-GRABIS + PARTNER GMBH

Bundes Chaussee 25
22455 Hamburg
T: 040 514 77 0
M: office@hsgg.de

Ingenieurbüro Abel Gebhart GmbH & Co. KG

Friedrich 124 b
22767 Hamburg
T: 040 88 88 98 0
M: mail@ibag.de

arbo freiraumplanung GmbH

Steindamm 105
20099 Hamburg
T: 040 284 09 49 0
M: info@arbo-online.de

SHE ARCHITEKTEN
SCHROCK HANFELD PARTNER mbH

Flügelweg 7a
20355 Hamburg
T: 040 350 153 06
M: info@she-architekten.com

Schulte Hubbert GmbH

Schultheim 35
22041 Hamburg

REVITALIS ZWANZIGSTE
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Neuer Wall 88
20354 Hamburg

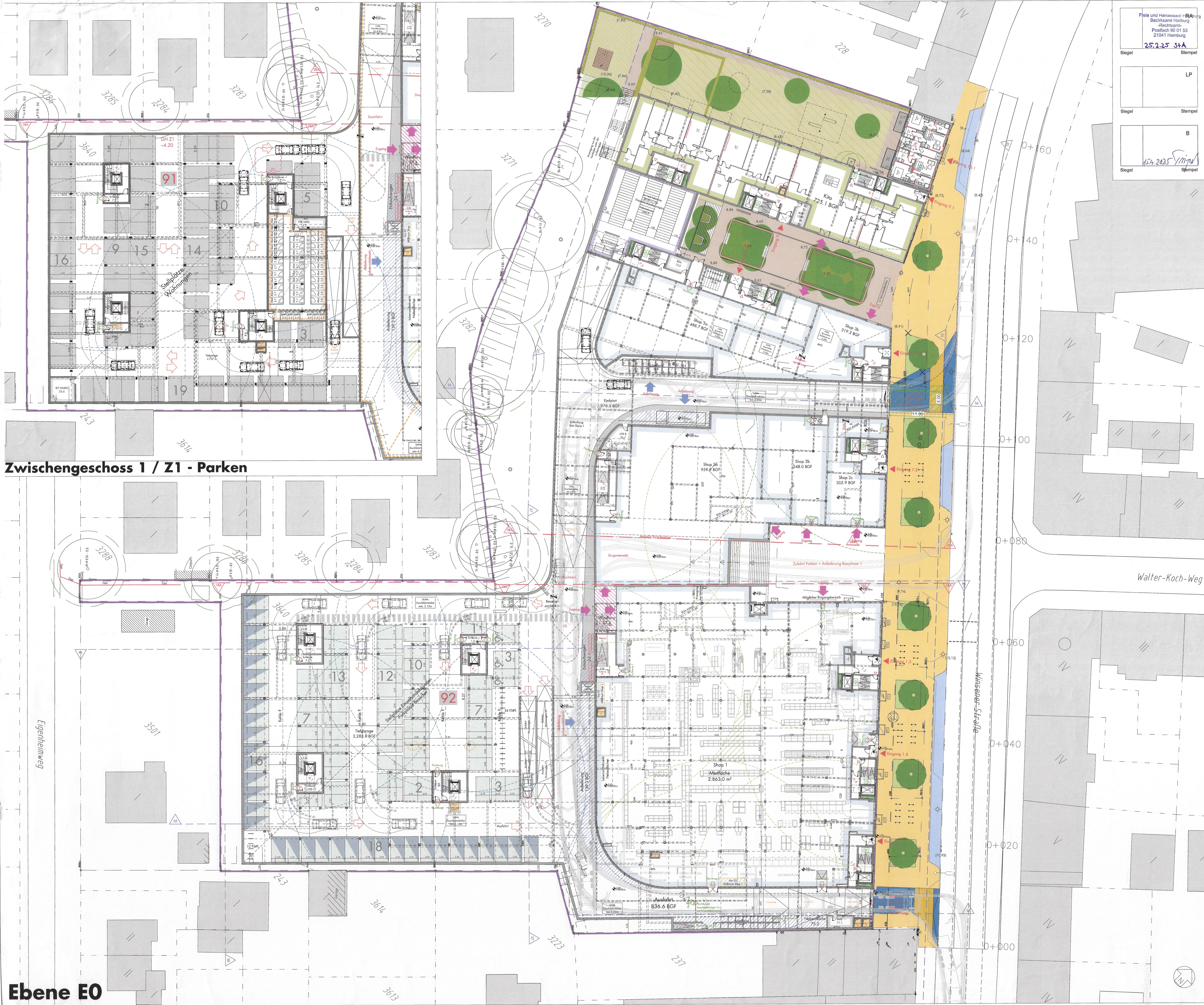
Quartiersentwicklung WINSENER STRASSE / EIGENHEIMWEG
BPlan Wilstorff 37

Winsener Strasse 32 - 50 / Eigenheimweg 33
21077 Hamburg

Blatt	Blatt	Blatt
01	02	03
04	05	06
07	08	09
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102

Vorhaben- und Erschließungsplan 1





Zwischengeschoß 1 / Z1 - Parken

Ebene E0

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
- Rechtsamt -
Postfach 80 01 53
21041 Hamburg

25.2.25 J+A

Siegel Stempel

LP

Siegel Stempel

B

15.4.2025 J+M

Siegel Stempel

Anlage 4b zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom 24.03.2025

16. April 2025
g
Gernthuber

▼ Eingang Wohngebäude
↙ Anlieferung Gewerbe
↘ Eingang Gewerbe
↗ Fluchtweg
--- Bauabschnittsgrenze

■ Gewerbeflächen
■ Betonpflaster
■ zukünftiger öffentlicher Grund
■ Technikraum
■ Abstellraum
■ Fahrradraum Anwohner
■ Fahrradstellplätze Besucher
■ Stellplätze PKW Wohnungen
■ Stellplätze PKW Einzelhandel
■ Stellplätze PKW Kita
■ Stellplätze PKW Besucher

±0.00
±0.00
Höhen bezogen auf DHHN92_NH
Höhen bezogen auf DHHN92_NH

--- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

STR Sicherheitstreppenraum

01	Bestimmung	...	...
02	...	...	...
03	...	...	...
04	...	...	...
05	...	...	...
06	...	...	...
07	...	...	...
08	...	...	...
09	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

RECHNISCHE FIRMENANGABEN
HEINZE-STOCKFISCH-GRABIS + PARTNER GMBH
Borsteler Chaussee 25
22453 Hamburg
T 040.514 77 0
M office@hsgp.de

INGENIEURBÜRO ABEL GEBHART GMBH & CO. KG
Palmlille 124 b
22767 Hamburg
T 040.88 88 98 0
M stork@abeling.de

GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
arbois Freiraumplanung GmbH
Steindamm 105
20099 Hamburg
T 040.284 09 49 0
M info@arbois-online.de

ARCHITEKTEN
SCHIRCK HAHNFELD PARRIG mbH
Platzspool 7/a
20355 Hamburg
T 040.350 153 06
M office@schirckhahnfeldparrig.com

BAUHER
Schulte Hubbert GmbH
Schloßstrasse 36
22041 Hamburg

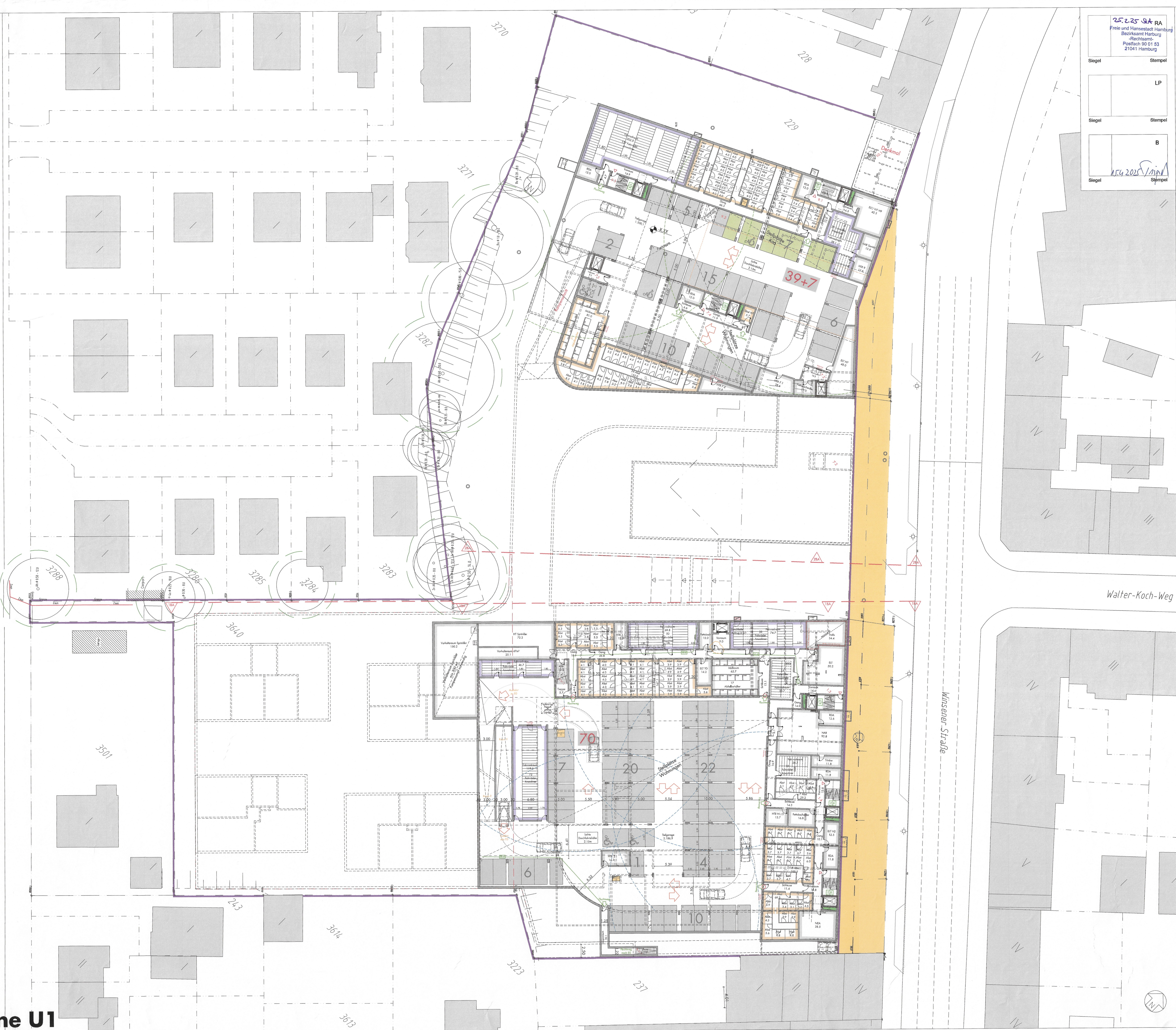
BAUHER
REVITALIS ZWANZIGSTE
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Neuer Wall 88
20354 Hamburg

BAUHER
Quartiersentwicklung WINSENER STRASSE / EIGENHEIMWEG
BPlan Wilstorf 37
Winsener Strasse 32-50 / Eigenheimweg 33
21077 Hamburg

BAUHER	LEISTUNGSSTADIUM	ZEICHNUNGSNUMMER
Gesamt	...	501 E0
ZEICHNER	...	PROJEKTNUMMER
...	...	501
...	...	MASSSTAB
...	...	1:250

VERGLEICHENDE LUFT- UND LAGEPLAN

Eigenheimweg



25.2.25 RA
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
-Rathaus-
Postfach 90 01 53
21041 Hamburg

Siegel

Stempel

LP

Siegel

Stempel

B

Siegel

Stempel

Anlage zum Genehmigungsschreiben

der BSW vom 24.03.2025

16. April 2025

3ernhuber

Eintrag Wohngebäude

Anlieferung Gewerbe

Eintrag Gewerbe

Fluchtweg

Baubereichsgrenze

Gewerbeflächen

Betonpflaster

zukünftiger öffentlicher Grund

Technikraum

Abstellraum

Fahrradraum Anwohner

Fahrradstellplätze Besucher

Stellplätze PKW Wohnungen

Stellplätze PKW Einzelhandel

Stellplätze PKW Kita

Stellplätze PKW Besucher

Höhen bezogen E1 ±0.00
Höhen bezogen auf DHHN92_NH

Gellungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Sicherheitsstieppentraum

Index	Bezeichnung	Datum	glt.
00			
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

HEINZE-STOCKFISCH-GRABIS + PARTNER GMBH

Bonacker Chaussee 25
22453 Hamburg

T 040.514.77 0
M office@hsgg.de

INGENIEURBÜRO ABEL GEBHART GMBH & CO. KG

Palmallee 124 b
22767 Hamburg

T 040.88.88.98 0
M stoll@abel-g.de

arbos Freiraumplanung GmbH

Swindamm 105
20099 Hamburg

T 040.284.09.49 0
M info@arbos-online.de

SHE ARCHITEKTEN

SCHIRCK HAHNEFELD Partner mbH

Pikuluspool 7a
20355 Hamburg

T 040.350.153.06
M office@she-architekten.com

Schulte Hubbert GmbH

Schulstrasse 36
22041 Hamburg

REVITALIS ZWANZIGSTE

Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Neuer Wall 88
20354 Hamburg

Quartiersentwicklung WINSENER STRASSE / EIGENHEIMWEG

BPlan Wilstorf 37

Winsener Strasse 32 - 50 / Eigenheimweg 33
21077 Hamburg

Gesamt

LEBENSZYKLUS

501 U1

PROJEKTNAME

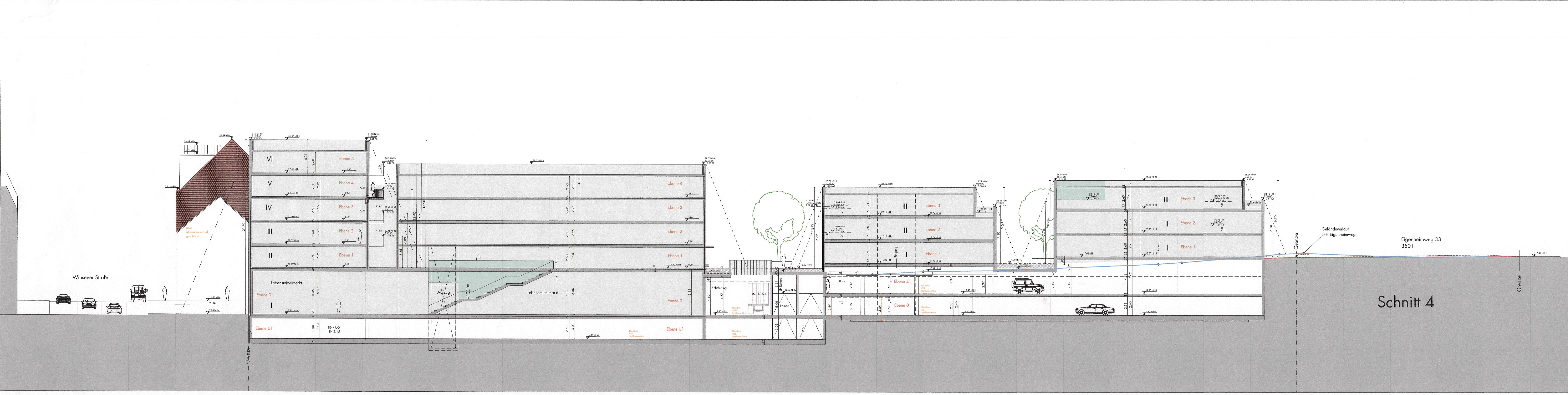
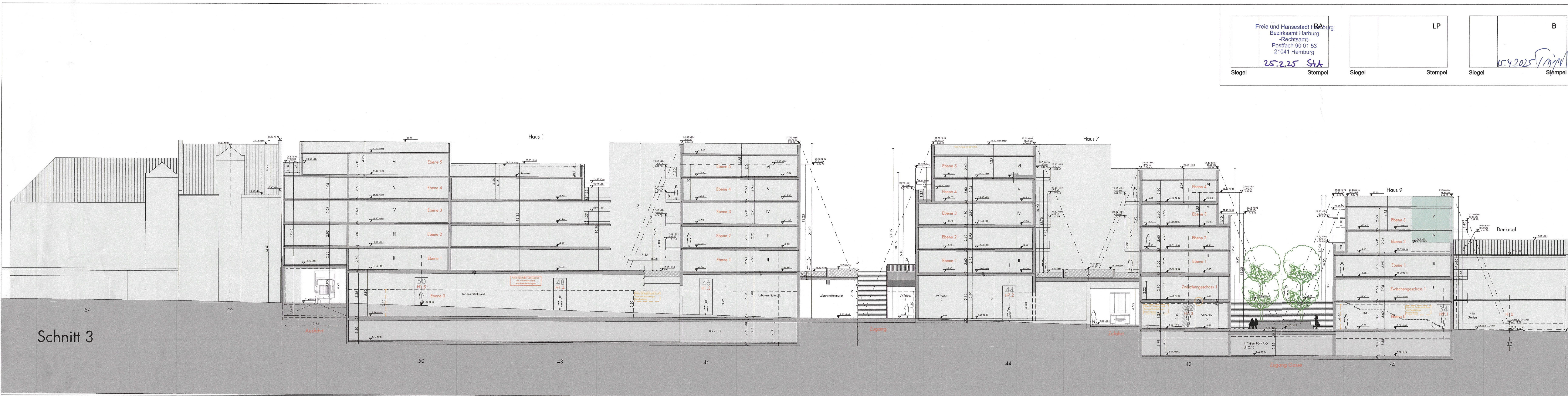
501

MASSSTAB

1:250

Vorhaben- und Erschließungsplan 3 - U1

WILSTORF 37



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Harburg Rechtsamt Postfach 90 01 53 21041 Hamburg 25.2.25 STA	LP	B
Siegel	Stempel	Siegel

Anlage 1 zum Genehmigungsschreiben
der BSW vom 24.03.2025

16. April 2025
Gernhuber

Index	Beschreibung	Datum	gnt.
00			
01			
02			
03			
04			
05			

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG:
HEINZE-STOCKFISCH-GRABIS + PARTNER GMBH

Borsteler Chaussee 25
22453 Hamburg
T 040.514 77 0
M office@hsgp.de

TRAGWERKSPLANUNG:
Ingenieurbüro Abel Gebhart GmbH & Co. KG

Palmaille 124 b
22767 Hamburg
T 040.88 88 98 0
M statik@abeling.de

GARTEN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG:
arbois Freiraumplanung GmbH

Steindamm 105
20099 Hamburg
T 040.284 09 49 0
M info@arbois-online.de

ARCHITEKTUR:
SHE ARCHITEKTEN
SCHRIK HAHNEFELD PartG mbB

Pilatuspool 7a
20355 Hamburg
T 040.350 153 06
M office@she-architekten.com

BAUFÜHRER:
Schulte Hubbert GmbH

Schloßstrasse 36
22041 Hamburg

BAUFÜHRER:
REVITALIS ZWANZIGSTE
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Neuer Wall 88
20354 Hamburg

BAUFÜHRER:
Quartiersentwicklung WINSENER STRASSE / EIGENHEIMWEG
BPlan Wilstorf 37

Winsener Strasse 32 - 50 / Eigenheimweg 33
21077 Hamburg

BAUFÜHRER:	LIBRARYPHASE:	ZIEHPHASENUMMER:
Gesamt	-	501 S3 S4
ZIEHPHASE:	ZEICHNUNGSNUMMER:	PROJEKTNUMMER:
-	-	501
DATUM:	MASSSTAB:	1:200



Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37

Vom 15. April 2025

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie §§ 1 bis 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490) wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wilstorf 37 für den Geltungsbereich an der Winsener Straße und dem Eigenheimweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 229, Nordwestgrenze des Flurstücks 3597 – Winsener Straße –, Südostgrenzen der Flurstücke 3607, 3623, 3646, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 3640 – Eigenheimweg –, Südwestgrenze des Flurstücks 3640 der Gemarkung Wilstorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein

Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Das Vorhabengebiet dient überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, Wohngebäude, Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 vom Hundert (v.H.) der Ver-

kaufsfäche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig. Oberhalb von 15,60 m über Normalhöhennull (NHN) sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Unterhalb von 12,30 m über NHN sind Wohnungen unzulässig, dies gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften. Zentrenrelevante Randsortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.

3. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4 m zulässig.
4. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen können durch technische Anlagen oder Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3 m überschritten werden, jedoch nur, wenn diese in dem Maß von der Traufkante abgerückt sind, das ihrer Höhe entspricht. Ausnahmsweise kann der Abstand von technischen Anlagen oder Aufbauten von der Traufkante auf der straßenabgewandten Seite auf 1,5 m und für Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten an der straßenseitigen Fassade auf die Breite der jeweiligen Attika reduziert werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung benachbarter Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewirkt. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
5. Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig.
6. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – zulässig. Ausnahmsweise können unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
7. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird.
8. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
9. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen ist die Fassadengestaltung, mit Ausnahme von Fenstern und Türen, ab einer Höhe von 25 cm über dem Schnittpunkt der Außenfassade mit dem Gelände bis einschließlich zum 1. Obergeschoss (Ebene 01) mit schallabsorbierenden Materialien (Schallabsorptionsgrad $\alpha \approx 0,8$ oberhalb von 250 Hz) vorzunehmen, sofern die Schallreflexion nicht durch andere geeignete bauliche oder technische Lösungen in gleichem Ausmaß gemindert wird.
12. Im Vorhabengebiet ist für je 150 m² der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile, der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen und der nicht unterbauten Grünflächen (Böschungen, Kita) mindestens ein klein-kroniger Baum zu pflanzen, bei alternativer Pflanzung von großkronigen Bäumen sind je 300 m² anzurechnen.
13. Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 100 cm tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist auf einer Fläche von 12 m² mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 14 m³ überbaubaren Baumgrubenssubstrat herzustellen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind insgesamt mindestens 2.500 m² der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen.
14. Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses der Neubauten (ausgenommen sind Flächen gemäß Nummer 13) sind mit einer maximalen Neigung von 10 Grad

auszubilden, mindestens 50 vom Hundert aller Dachflächen der jeweils obersten Geschosse sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen.

15. Für festgesetzte Baumpflanzungen gelten folgende Vorschriften:

15.1 Es sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu verwenden.

15.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

15.3 Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

15.4 Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig.

16. Die Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als Baum-Strauchkulisse zu erhalten und mit ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu ergänzen.

17. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind folgende Nisthilfen im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

- am denkmalgeschützten Gebäude: zwei Sperlingsmehrfachquartiere mit je drei Abteilungen und zehn Nischenbrüterhöhlen,
- an den neuen Gebäuden: zehn Niststeine und vier Sperlingsmehrfachquartiere.

Auf der externen Ausgleichsfläche nach Nummer 20 sind zwei Nischenbrüterhöhlen und ein Sperlingsmehrfachquartier an Pfählen (mindestens 3 m hoch) anzubringen.

18. Für Fledermäuse sind am denkmalgeschützten Gebäude zwei Fledermauskästen sowie zusätzlich zwei Fledermauskästen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind vier Fledermaussteine vorzusehen und einzubauen. Die Fledermausquartiere sind zu pflegen und zu erhalten.

19. Im Vorhabengebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.

20. Für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Gebüschbrüter wird das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 2852 der Gemarkung Neuland zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. April 2025.

Das Bezirksamt Harburg



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a des Baugesetzbuchs (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37
(„Winsener Straße 32-50“)

16. April 2025  Gernhuber

1 Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2 Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Planung sind konkrete Investitionsabsichten einer Vorhabenträgerin, die teilweise brachgefallenen Flächen des Plangebiets baulich zu entwickeln. Das Plangebiet im Stadtteil Wilstorf ist angesichts seiner räumlichen Lage in einem verdichteten und durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der guten Lagequalität nahe der Harburger Innenstadt und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten (Harburger Stadtpark) für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzender Nahversorgung prädestiniert.

Mit der derzeitigen Nutzung werden diese Standortpotenziale des Grundstücks bislang nicht ausgeschöpft. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen daher die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen an der Winsener Straße 32-50 neu geordnet und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ergibt sich damit die Chance für eine Nachverdichtung und somit die Stärkung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung. Für die Erreichung einer größtmöglichen städtebaulichen Qualität wurde als Grundlage für das Konzept ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Workshopverfahren durchgeführt.

Die Planung trägt damit auch zur Umsetzung der Ziele des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) bei. Die Revitalisierung der untergenutzten Fläche und die zukünftige Nutzung als Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten entspricht auch der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Wilstorf bietet aufgrund seiner gut angebundenen Lage nahe der Harburger Innenstadt ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, zu berücksichtigen sind. Zudem soll eine insbesondere den zukünftigen Bewohnern dienende Kindertagesstätte im Quartier integriert werden. Mit Umsetzung der Planung wird somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

Da die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 erforderlich. Vorgesehen ist ein Vorhabengebiet, welches großflächigen Einzelhandel zusammen mit etwa 300 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbau planungsrechtlich vereinbart.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden. Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich unter Berücksichtigung des bisher gültigen Planrechts, der Bestandssituation, der gegebenen Vorbelastungen, der frühzeitigen Beachtung landschaftsplanerischer Belange im Rahmen der Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild folgende planungsrechtlichen Auswirkungen:

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch das Planvorhaben selbst keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Allerdings liegen bereits im Bestand derartige Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet entlang der Winsener Straße vor, die eine Gesundheitsgefährdung nicht ausschließen. Zum Schutz des Wohnens und eines ruhigen Schlafes werden die besonders schützenswerten Bereiche bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen als auch die Außenbereiche auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen. Durch den Schutz der Gebäudekörper vor dem Verkehrslärm der Winsener Straße entstehen im Innenbereich ausreichend Ruhezonen sowohl in den Freianlagen als auch für die Wohnräume, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und die Erholung ausgeschlossen werden können. Zusätzlich ist eine schallabsorbierende Fassadengestaltung vorgesehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf diese Weise erreicht werden.

Darüber hinaus ergibt sich durch die Revitalisierung des gesamten Quartiers in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen, öffentlich zugänglichen und straßenabgewandten Freiräumen eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auch auf die umgebenden Wohngebiete. Das Freiflächenkonzept sieht Maßnahmen sowohl direkt an der Winsener Straße wie auch im Innenbereich der Bebauung vor. Die ebenerdig an der Winsener Straße gelegenen, unbebauten öffentlichen Flächen werden durch eine Straßenbaumreihe ergänzt und gegliedert, um deren Aufenthaltsqualität und Gestaltung aufzuwerten. Von hier werden die fußläufigen Verkehre im Bereich der Einzelhandelsnutzungen sowie die fußläufigen Erschließungen der darüber liegenden Wohnnutzungen abgewickelt. Die so erschlossenen Flächen im Blockinnenbereich einschließlich der Tiefgaragendächer werden hingegen durch Pflanzflächen geprägt sein. Hier übernehmen die Freiflächen die Funktion als wohnungsnaher Garten- und Aufenthaltsbereiche, die durch Heckenpflanzungen öffentlich zugängliche und direkt den angrenzenden Wohnungen zugeordnete Flächen separieren. Durch diese Maßnahmen wird eine hinreichende Aufenthaltsqualität geschaffen. Zudem wird zur Verbesserung der Erschließung und der Wegeverbindung mit dem angrenzenden Quartier eine direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen Winsener Straße und Eigenheimweg mittels eines 3 m breiten Gehwegs, der auf Grundlage eines Gehrechts im Plangebiet gesichert wird, hergestellt.

Für die Schutzgüter Luft und Klima werden sich nur für den südlichen Bereich des Plangebietes Veränderungen ergeben, da hier ca. 3.500 m² Brachfläche und gärtnerisch genutzte Fläche überbaut werden. Hier gehen klimawirksame, unbebaute und vegetationsbestandene Flächen verloren. Das übrige Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und stark versiegelt. Ein vorhandener großer gewerblicher Baukörper einschließlich der Stellplatzflächen wird abgerissen. Stattdessen werden im gesamten Quartier neue Gebäude errichtet. Die Schadstoffbelastungen werden sich nicht wesentlich verändern, so dass der Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen weiterhin gewährleistet ist. Die Belastungen mit Stickstoffdioxid und Feinstaub erfahren keine relevanten Veränderungen, die zulässigen Grenzwerte werden weiterhin sicher eingehalten. Für Benzol ergibt sich zukünftig eine relevante Belastung im Bereich der Tiefgaragen-Abluftöffnungen, die Belastung durch die ehemalige Tankstelle entfällt. Die Grenzwerte werden aber auch hier weiterhin sicher eingehalten. Innerhalb des Quartiers entstehen durch Gebäude abgeschirmte Grünzonen. Mit der Planung wird sich eine lokal begrenzte klimatische Verschlechterung aufgrund der Überbauung (Versiegelung) sowie des Verlustes von Grünvolumen (erhöhte Wärmeabstrahlung, verringerte Verdunstung) ergeben. Aufgrund der großflächig geplanten Dachbegrünung lassen sich bezogen auf den

Klimawandel, dem damit verbundenen Anstieg der Temperaturen und der möglicherweise steigenden Niederschlagsrate für den Bereich des Bebauungsplans kein Hitzestress und keine Überflutung erwarten.

Mit der Freiflächengestaltung können bioklimatische Entlastungsfunktionen geschaffen und damit eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden. Es werden großflächige Dachbegrünungen/Dachgärten mit Gräsern/Stauden und Sträuchern/Hecken/Bäumen angelegt. Diese Flächen können ähnliche Funktionen wie begrünte, erdboden-verbundene Flächen übernehmen. Zudem wird der baumbestandene Hang im Übergang zur Bestandsbebauung am Eigenheimweg erhalten. Große Bäume wirken klimatisch ausgleichend, raumwirkend beschattend sowie Schadstoff- und CO₂-bindend und tragen somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit den aufgeführten Maßnahmen wird gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken.

Für das Schutzgut Wasser ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Oberflächengewässer und des Grundwassers zu erwarten. Durch die Ausweisung der Bauflächen wird eine bis zu 90-prozentige Versiegelung des gesamten Gebietes ermöglicht und es entsteht zusätzlicher Oberflächenwasserabfluss. Dieser Abfluss beschränkt sich jedoch auf den Bereich der Gärten, da der übrige Bereich bereits heute stark versiegelt ist. Durch die Neuplanung ist ein Entwässerungskonzept für die gesamte Fläche erforderlich. Der Flächenabfluss des Baugebietes mit Einleitung in die Entwässerungseinrichtungen (Siele) soll sich dabei am natürlichen Flächenabfluss orientieren. Sowohl die Flächen der Dachbegrünung/Dachgärten als auch unversiegelten Grünflächen können dabei als Retentionsflächen dienen.

Die Retention und Versickerung bzw. Retranspiration von Regenwasser stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar und kommt neben dem Schutzgut Wasser auch der Bepflanzung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zu Gute, da ausreichend Wasser und Nährstoffe auch in Trockenperioden zur Verfügung stehen. Hier können teilweise Funktionen des gewachsenen Bodens für den Wasserhaushalt wie Verdunstung, Regenwasserrückhaltung und -filterung übernommen werden. Auf diese Weise wird keine Verschlechterung, ggf. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild sind trotz wesentlicher Veränderungen des Ortsbildes durch die vollständige Neubebauung des gesamten Areals verbunden mit einer erheblichen Verdichtung der Bebauung, nicht zu erwarten. Die Bauhöhe orientiert sich am umgebenden Bestand (Winsener Straße V-VI-geschossig) und tritt im hinteren Bereich (Eigenheimweg III-geschossig) deutlich zurück. Durch die Errichtung eines Sockelgeschosses mit Tiefgarage entsteht trotz des hohen Verdichtungsgrades optische eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Grünflächen. Dieses trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei und fügt sich gut in die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen an der Winsener Straße und am Eigenheimweg ein. Die nicht überwiegend unterbauten Flächen sollen durch Rasen/Beete und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet werden (Dachgarten). Es erfolgt eine Gestaltung mit Spielgeräten und Sitzmöbeln sowie eine standortgerechte Begrünung. Alle Gebäudedächer werden zudem mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Der baumbestandene Hang zu den Grundstücken am Eigenheimweg bleibt erhalten und wird durch eine zusätzliche Bepflanzung aufgewertet, so dass hier eine wirksame Eingrünung des neuen Quartiers erhalten bleibt.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude an der Winsener Straße 32 wird in das städtebauliche Konzept integriert, denkmalrechtlich saniert und damit erhalten.

Der Plan ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere infolge der direkten Flächeninanspruchnahme bisher offener, vegetationsgeprägter Flächen verbunden. Durch die Erweiterung der Bauflächen mit einer fast vollflächigen Versiegelung wird der Verlust von Teillebensräumen ermöglicht. Eine ca. 3.500 m² große Garten- bzw. Brachfläche wird in ihrer Gesamtheit aufgelöst. Die dort enthaltenen Vegetationsstrukturen wie Hecken, Ziersträucher und Stauden sowie vereinzelt Großbäume werden beseitigt und gehen dem Naturhaushalt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Ebenso wird die

2.790 m² große Abbruchfläche mit einzelnen Vegetationsbereichen überbaut. 13 Bestandsbäume sind insgesamt durch die Baumaßnahmen betroffen, der Großteil der Bestandsbäume, der im Bereich der Böschung gelegen ist, bleibt jedoch erhalten. Zudem kommt es durch den teilweise schon erfolgten Abriss der bestehenden Gebäude zu einem Verlust von Brutplätzen von Nischen- und Höhlenbrütern wie Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze. Das Vorhaben führt durch die Entfernung der potenziellen Brutplätze zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutpaare. Es ist davon auszugehen, dass geeignete Lebensräume im Umfeld bereits durch Individuen der Arten besetzt sind und somit kein Ausweichen möglich ist.

Der in Teilen noch vorhandene gewachsene, natürliche Bodenaufbau wird in den Bauflächen durch Versiegelung vollständig verändert und überformt. Hier kann kein Bodenleben mit den positiven Funktionen für den Wasserhaushalt und die Tierwelt mehr stattfinden. Diese zusätzliche Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung damit als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu bewerten. Gleichzeitig wird die Beseitigung bzw. Sanierung des Altlastenstandortes durch die Planungen erforderlich, so dass hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu erwarten ist.

Es sind interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden die über dem Sockelgeschoss vorgesehen Dachgartenanlagen sowie die extensive Dachbegrünung bewertet. Aufgrund der sehr hohen baulichen Ausnutzbarkeit mit einer GRZ bis 0,9, der damit verbunden Reduzierung von offenen durchgehenden Bodenstrukturen wird die externe Kompensation in das Schutzgut Boden beibehalten. Die Dachbegrünung dient lediglich der Eingriffsminderung im Plangebiet. Als externe Ausgleichsfläche steht daher weiterhin eine 1.651 m² große Fläche in Neuland zur Verfügung, die bereits vollständig hergestellt ist.

Es werden Flächen mit Verpflichtung zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bepflanzung soll mit ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation erfolgen, was auch dem Boden und Wasserhaushalt zu Gute kommt. Darüber hinaus verbleiben im Bereich der Böschung und der Kita-Außenspielflächen unversiegelte Flächen unterschiedlicher Nutzungsintensität. Durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Vegetationsflächen mit Gehölzen auf den Dächern und auf dem Sockelgeschoss erfolgt eine Anreicherung mit Vegetation, die gleichzeitig auch als Nahrungsraum für besonders und streng geschützte Arten dient. Für alle nicht zu erhaltenden, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Als Kompensation für den Verlust von Nistplätzen von Nischenbrütern durch bereits abgebrochene Wohn- und Nebengebäude wird das Anbringen von 2 Sperlingsmehrfachquartieren mit je 3 Abteilungen und 4 Nischenbrüterhöhlen am denkmalgeschützten Gebäude vorgesehen. An den Bäumen der Böschung sind 6 Nischenbrüterhöhlen anzubringen. An den neuen Gebäuden sind 10 Niststeine für Nischenbrüter und 4 Sperlingsmehrfachquartiere vorzusehen und einzubauen. Es wird darüber hinaus das Aufhängen von 2 Fledermausflachkästen an Bäumen und 2 Fledermauskästen am denkmalgeschützten Gebäude sowie 4 weitere an den neuen Gebäuden im Geltungsbereich vorgesehen.

4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit umweltrelevantem Inhalt

Im Rahmen der Behördenbeteiligung 2020 wurden diverse Gutachten (u. a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Entwässerungskonzept, Verkehrsgutachten, Baugrunduntersuchungen, Schalltechnische Untersuchungen, Luftschadstoffuntersuchung, Verschattungsstudie) erstellt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf die vorliegenden Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden.

Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Nach der quantitativen Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Gegenüberstellung der Bestands- mit der geplanten Situation nach Realisierung der Bebauungsplaninhalte im Plangebiet) verblieben für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden Wertverluste. Für diesen im Plangebiet entstehenden Eingriff mit den Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, räumlich konkret fixiert und dem Eingriffsgebiet zugeordnet. Es wurde eine externe Ausgleichsfläche in der benachbarten Gemarkung 0718 (Neuland) in ca. 4 km Entfernung nord-östlich des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Unter Zugrundelegung der genannten Entwicklungsmaßnahmen wurde das Flurstück ebenfalls in die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Im Ergebnis wird der vollständige Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt sowie des Schutzgutes Boden erreicht.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden insbesondere auf der Basis der gutachterlichen Ausarbeitungen getroffen:

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten zur Vermeidung von Anlock- und Fallenwirkung,
- Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens vor Verkehrslärmimmissionen,
- Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume, die zur Hauptverkehrsstraße ausgerichtet sind,
- Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung für die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile zusammen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen als Ausgleich für die überbauten Vegetationsflächen,
- Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Hangbereich, um die bestehende Baum-Strauchkulisse zu erhalten und zu entwickeln,
- Festsetzung zur Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze zur Biotoppeignung heimischer Tierarten,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für die jeweils obersten Geschosse der Neubauten als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung und zur Schaffung sekundärer Trockenbiotope,
- Festsetzung von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen /-steine als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme,
- Regelung einer umfangreichen Bodensanierung im Vorhabengebiet zur Entfernung schadstoffreicher Altlasten auf Grundlage des Durchführungsvertrags.

Die öffentliche Auslegung wurde 2021 durchgeführt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 16 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Sechs Stellungnahmen erfolgten von Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnisnahmeverschickung.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der abschließenden Beratung mit den Trägern öffentlicher Belange im Arbeitskreis II, ist eine neue Luftschadstoffprognose erstellt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet worden. Die Begründung ist ebenfalls um Ausführungen zu der zu erwartenden Verschattung der Frei- und Spielflächen ergänzt worden.

Nach der Erreichung der Planreife gem. § 33 BauGB ist eine Abstandsflächenproblematik aufgrund der erforderlichen Winkelstützwand entlang der neugeplanten öffentlichen Wegeverbindung zwischen Eigenheimweg und Winsener Straße zu den anliegenden Grundstücken am Eigenheimweg erkannt worden. Die Planung ist deswegen auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplan noch einmal angepasst und der Abwägungsvermerk bzw. das Arbeitskreis II-

Papier dahingehend ergänzt worden. Insofern musste die Zustimmung der bezirklichen Gremien zur Feststellung mit der einhergehenden Erreichung der Planreife gem. § 33 BauGB erneut erwirkt werden.

5 Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Der städtebauliche Entwurf basiert auf einem städtebaulich-landschaftsplanerischen Workshopverfahren. Der ausgewählte Entwurf hat gleichermaßen die Zustimmung der Bezirkspolitik, des Bezirksamtes und der hamburgischen Landesplanung erhalten. Der städtebauliche Entwurf sowie die Planzeichnung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eng an diesem Workshopergebnis entwickelt worden. Aufgrund des Vorhabenbezugs und der Bedeutung des Vorhabens für das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Wilstorf ist die Planung bereits auf Workshopebene sehr detailliert ausgearbeitet worden.

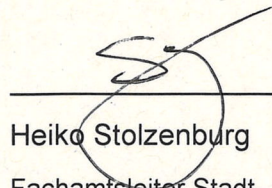
Aufgrund der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, dem damit erreichten Erhalt und der Schaffung der Grünstrukturen, der sparsamen Verkehrserschließung und der externen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Realisierung des Vorhabens keine verbleibenden natur- und artenschutzfachlichen Defizite verbunden. Gleichzeitig kann an einem nachfrageorientierten Standort in einem erheblichen Ausmaß familiengerechter Wohnraum geschaffen sowie der bestehende Nahversorgungsstandort gesichert und vergrößert werden.

Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum spricht für das Vorhaben. Die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden vollständig außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen wurden berücksichtigt. Die angrenzenden Geschosswohnungsbauten entlang der Winseher Straße sowie der Einzelhäuser am Eigenheimweg werden durch die vorgesehene bauliche Dichte, die Geschossigkeit sowie die Emissionen aus dem Vorhabengebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der geplanten Tiefgarage über mehrere Ebenen, der zusammen mit dem vollständig integrierten Anlieferungsverkehr abgewickelt wird, sind des Weiteren keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr sowie die Stellplatzsituation im Quartier zu erwarten. Ein verträgliches Nebeneinander von bestehenden Wohnnutzungen, geplanten Wohnnutzungen und Gewerbe kann mit den beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden. Zudem wird über eine geplante Kindertagesstätte im Vorhabengebiet eine auskömmliche Versorgung der Kinderbetreuung für das Quartier vorgesehen. Das im Vorhaben integrierte, qualitativ hochwertige Spielkonzept deckt den Bedarf an privaten Kinderspielflächen ab, auch wenn die quantitative Anforderung der Spielflächen gem. HBauO unterschritten wird.

Die vorhandene Bestandsbebauung wurde ebenfalls in die Abwägung einbezogen. Zum Zeitpunkt des Workshopverfahrens ist die zuvor bestehende Tankstelle bereits stillgelegt und mittlerweile abgerissen worden. Einst im Süden des Plangebiets bestehende Kleingartennutzungen sind ebenfalls nicht mehr vorhanden. Das Gebäude des ehemaligen großflächigen Einzelhändlers entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, so dass dieses abgerissen wird. Der Einzelhandel wird über eine vergrößerte Fläche gesichert und mit weiteren gewerblichen Nutzungen ergänzt. In dem Gebäude besteht weiterhin eine noch betriebene Spielhalle, die als dauerhafte Nutzung jedoch für die städtebauliche Zielsetzung unerwünscht ist. Somit liegt das Plangebiet zum jetzigen Stand überwiegend brach und erfährt durch die Planung eine erhebliche und für die Entwicklung des Stadtteils auch notwendige Aufwertung.

Das vorhandene Denkmal im nördlichen Teil des Plangebiets wurde mit in die städtebauliche Planung integriert. Momentan weist dieses einen Leerstand auf, soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aber dauerhaft unter Berücksichtigung der denkmalschutzwürdigen Belange saniert und wiedergenutzt werden.

Mit den beschriebenen Planungszielen ergeben sich keine weiteren zu prüfenden Standort- und Nutzungsalternativen.



Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung im
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

