

AZ: 61-26-110 / VI. Änd. / Frau Loescher-Samel

**Drucksache Nr.: 0992/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	01.06.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

- 6. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 110 "Wührenbeksgaben"**
- Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschleunigtes Verfahren

**Antrag:**

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgaben“ für das Gebiet zwischen Havelstraße und Treenestraße, östlich der Grundstücke Altonaer Straße Nr. 285 und 287 zugunsten eines Wohnprojektes und einer Mischnutzung wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet zwischen Havelstraße und Treenestraße, östlich der Grundstücke Altonaer Straße Nr. 285 und 287 im Stadtteil Wittorf ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgaben“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnprojektes sowie weiterer Mischnutzungen. Die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 110 sollen übernommen werden.

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten werden von Dritten getragen. Entsprechende Kostenübernahmeverpflichtungen sind zu vereinbaren.

## **B e g r ü n d u n g :**

Mit dem am 19.04.2017 eingegangenen Schreiben (**Anlage 1**) beantragt der Grundstückseigentümer einer Brachfläche zusammen mit einer Investorengruppe die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 110 für den Bereich zwischen Havelstraße und Treenestraße in Wittorf. Hierüber sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Errichtung eines größeren Wohnprojektes für Menschen mit Behinderung zu ermöglichen. Der anliegenden Projektbeschreibung ist zu entnehmen, dass es in einem ersten Schritt um eine mehrgeschossige Wohnanlage mit Einzelwohnungen, Wohngemeinschaften sowie Gemeinschafts- und Kommunikationsräumen gehen soll. Auf die Projekteskizze wird verwiesen (**Anlage 2**).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110 (**Anlage 3**) mit seinen verschiedenen Änderungen sieht in dem betroffenen Gebiet einerseits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Zum anderen ist südlich angrenzend ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das aufgrund entsprechender Festsetzungen hinsichtlich seines Störgrades einem Mischgebiet entspricht. Zudem sind die an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Wallhecken (Knicks) festgesetzt und der Verbindungsweg zwischen Havel- und Treenestraße als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die maximale Bauhöhe für das 2-geschossige Gewerbegebiet beträgt derzeit 10 m, gemessen ab Straßenoberkante. Weitere Festsetzungen regeln die Gestaltung von Vorgärten und Einfriedigungen.

Um das o. g. Wohnprojekt und ggfs. weitere Mischnutzungen realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilgebiet erforderlich.

**Zu 1. bis 2.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der voraussichtliche Geltungsbereich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 umfasst ca. 1,3 ha und ist dem anliegenden Übersichtsplan (**Anlage 4**) zu entnehmen.

Im Zuge der Bauleitplanung sind insbesondere zu klären bzw. zu berücksichtigen

- Fragen der Erschließung. Derzeit ist eine Anbindung über die Treenestraße planungsrechtlich nicht zulässig. Ggfs. ist ein Teil des Fuß- und Radweges zwischen Treene- und Havelstraße umzuwandeln.

- Fragen der Geschossigkeit bzw. Bauhöhe. Nördlich angrenzend, außerhalb des Bebauungsplangebietes, befinden sich Wohnblocks mit 3 bis 8 Vollgeschossen. Ansonsten ist die umliegende Bebauung ein- bis zweigeschossig und damit deutlich niedriger als die im Projektentwurf dargestellte 5 bis 6 geschossige Bebauung.
- Die Verträglichkeit der Wohnanlage mit den vorhandenen Immissionen aus Verkehr und Gewerbe ist fachgutachterlich zu überprüfen.
- Die Ausstattung mit öffentlichen Kinderspielplätzen im Umfeld und die Entbehrlichkeit des festgesetzten, jedoch bisher nicht umgesetzten öffentlichen Spielplatzes sind zu prüfen.
- Die vorhandenen Knicks sind zu berücksichtigen.
- Die geltenden Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan sind zu übernehmen.

### **Zu 3 bis 5.: Beschleunigtes Verfahrens, Bekanntmachung und frühz. Beteiligung**

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung finden. Es liegt der typische Fall einer Flächenmobilisierung einer Brachfläche im bestehenden Siedlungsgefüge vor – mit der grundlegenden Zielsetzung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange, wie zum Beispiel der Lärmschutz, im Verfahren eingehend beleuchtet. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft hingegen gelten als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Etwaige Eingriffe in gesetzlich geschützte Knicks wären hingegen zu kompensieren.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit den entsprechenden Hinweisen zum beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteiles Wittorf durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet einerseits eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, andererseits eine gewerbliche Baufläche aus. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an die geänderte städtebauliche Zielsetzung anzupassen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

1. Antragsschreiben 19.04.2017 vom Grundstückseigentümer mit Investorengruppe
2. Projektskizze zum Antragsschreiben
3. Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 110
4. Übersichtsplan mit dem voraussichtlichen Plangeltungsbereich