



## Begründung

## Bebauungsplan 31/II – 7. Änderung

### Gemeinde Wentorf bei Hamburg

### Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31/II – 7. Änderung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Verfahrensstand: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Fassung vom: 07.08.2019

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Küssner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	7
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) .....	7
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	8
3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) .....	8
3.1.4 Flächennutzungsplan (1999).....	9
3.1.5 Landschaftsplan (1998).....	9
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	9
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan .....	9
3.2.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	10
3.2.3 Werbeanlagensatzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (2016).....	10
3.2.4 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	10
3.2.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	10
<b>4 Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>10</b>
4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	10
4.2 Bebauung und Nutzung .....	11
4.3 Grünordnung .....	11
4.4 Artenschutz .....	11
4.5 Von der Bebauungserweiterung betroffener Leitungsbestand.....	11
<b>5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	16
5.2 Verkehrsflächen .....	17
5.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung .....	17
5.3.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft: Eingriff und Ausgleich .....	18
5.3.2 Baumfällungen / Baumanpflanzungen .....	18
5.3.3 Baumschutz.....	18
5.3.4 Artenschutz .....	19
5.3.5 Schutzgut Boden .....	19
5.4 Örtliche Bauvorschriften.....	19
5.5 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, Immissionsschutz .....	21
5.5.1 Versorgungsflächen .....	21

5.5.2	Versorgung.....	21
5.5.3	Entsorgung.....	21
5.5.4	Immissionsschutz.....	22
5.5.5	Altlasten, Kampfmittel.....	22
5.6	Feuerlöscheinrichtungen.....	22
5.7	ÖPNV.....	22
5.8	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale.....	22
5.9	Hinweise.....	23
5.9.1	Denkmalschutz.....	23
5.9.2	Artenschutz.....	23
5.9.3	Werbeanlagen.....	23
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>24</b>
8.1	Flächenangaben.....	24
8.2	Kostenangaben.....	24

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl.2009 S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVOBl. 2016 S. 369).

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses am 24.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am 26.11.2018 sowie im Internet unter [www.wentorf.de](http://www.wentorf.de). Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses am 28.03.2019 auf die Flächen „Am Casinopark 14“ beschränkt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am \_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat am \_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ während der Öffnungszeiten der Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Montag und Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr

Dienstag vom 7:00 bis 12:00 Uhr

Donnerstag von 9:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr

nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ am \_\_\_\_ sowie im Internet unter [www.wentorf.de](http://www.wentorf.de) bekannt gemacht worden..

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am \_\_\_\_ als richtig bescheinigt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes. Da die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB vor.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5

vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei dieser Änderung des Bebauungsplanes wird ferner von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erweiterung eines Discounters über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus zu ermöglichen. Hieraus ergibt sich eine Vorprüfungspflicht aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der geänderten Fassung vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376), in Verbindung mit dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 13. Mai 2003 (GVObI. S. 246), zuletzt geändert am 16. März 2015 (GVObI. S. 96). Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung wurde geprüft, ob von der Discounter-Erweiterung und dem bestehenden Vollsortimenter Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO i.V.m. § 3 BImSchG ausgehen.

Die allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG (vom **29.05.2019**) hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## 2 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Die Wentorfer Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich und Zentrum der Gemeinde wird derzeit im Rahmen von verschiedenen Projekten umgestaltet, während weitere Vorhaben zur Diskussion stehen bzw. zu deren Realisierung notwendige Bebauungsplanverfahren initiiert werden, betrifft ein politisch mehrheitlich gewünschtes Vorhaben die Fläche nördlich des gemeindlichen Parkplatzes an der Straße Am Casinopark, östlich der Bebauung Zollstraße 7 sowie südlich der Bebauung Echardusstieg 6. Hier ist der Casinopark als südlicher Anker der Wentorfer Ortsmitte lokalisiert.

Für den bestehenden Lebensmitteldiscounter ist eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Hintergrund ist die Modernisierung des Marktes zur Anpassung der Filiale an die heutigen Markterfordernissen, um den Standort langfristig im Bestand zu sichern.

Anlässlich konkreter Investitionsabsichten des bestehenden Discounters besteht nun die Möglichkeit, den Standort im Sinne der „gutachterlichen Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte<sup>1</sup>“ zu erweitern sowie den Standort städtebaulich neu zu ordnen. Zur Realisierung der geplanten Discountererweiterung ist die Überplanung von ca. 102 m<sup>2</sup> öffentlicher Fläche notwendig. Die fußläufige Erschließung wird hierdurch nicht eingeschränkt. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2016 verfolgt für dieses Areal das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau an das Gebäude Am Casinopark 14 zur Erhöhung der Verkaufsflächenzahl des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels zu schaffen.

---

<sup>1</sup> CIMA (2016): Gutachterliche Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Szenario VI



## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist wesentliche Planungsgrundlage auf Landesebene, um unterschiedliche räumliche Nutzungsansprüche miteinander in Einklang zu bringen und Konflikte zu minimieren. Er setzt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein bis 2025.

Der LEP stellt die Städte Reinbek und Glinde sowie die Gemeinde Wentorf bei Hamburg als gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg dar. Mittelzentren stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Dementsprechend sollen sie ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sicherstellen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. Somit ist das gemeinsame Mittelzentrum gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. In den Verdichtungs- und Ordnungsräumen (letztere sind weiter gefasst) sollen, als Grundsatz der Raumordnung, die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Ein weiterer Grundsatz der Raumordnung besagt, dass in diesen Räumen ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen u.a. für Wohnen und Einzelhandel besteht. (vgl. LEP Kap. 1.3)

Ferner wird im LEP eine Entwicklungsachse sowie eine Bundesstraße dargestellt: Letztere verläuft in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

#### Ziele der Raumordnung

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant bzw. bereits vorhanden ist, sind folgende im LEP erhaltenen Ziele zu beachten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten formuliert wurden:

**Zentralitätsgebot:** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen“. (LEP 2010 Kap. 2.8 Abs. 3)

**Beeinträchtungsverbot:** „Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP 2010 Kap. 2.8 Abs. 4)

**Kongruenzgebot:** „Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein.“

Dementsprechend vorbehalten sind Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.“ (LEP 2010 Kap. 2.8 Abs. 5)

**Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 Kap. 2.8 Abs. 6 Satz 1)

**Städtebauliches Integrationsgebot:** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen

und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ (LEP 2010 Kap. 2.8 Abs. 6 Satz 2)

Die im Plangebiet konkret geplanten bzw. vorhandenen, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesicherten sowie in einem städtebaulichen Vertrag konkretisierten Einzelhandelsprojekte stehen mit den Zielen des LEP 2010 im Einklang (weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 4.1.1 Art der baulichen Nutzung).

Der Landesentwicklungsplan wird auf Basis der Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030 derzeit fortgeschrieben, um neue Perspektiven für das Land bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage werden die fünf Regionalpläne neu aufgestellt. Hierbei ist anzumerken, dass im Jahr 2014 die fünf Planungsräume auf drei zusammengefasst worden sind. Solange die Regionalpläne aber noch nicht beschlossen worden sind, gilt für das Plangebiet weiterhin der Regionalplan I in der Fassung von 1998.

### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)**

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP) berücksichtigt die raumbedeutsamen Inhalte des Landschaftsrahmenplanes, des Regionalen Entwicklungskonzepts für die Metropolregion Hamburg sowie die Beschlüsse der trilateralen Kabinettsausschusssitzung Niedersachsen/Hamburg/Schleswig-Holstein (vom 09.12.1996). Der Plan stellt die Verbindlichkeit der landesplanerischen Aussagen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung dar sowie konkretisiert schwerpunktorientiert den Landesraumordnungsplan (bzw. Landesentwicklungsplan) sowie die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 ROG sowie nach dem 2014 aufgehobenen Landesentwicklungsgrundsatzgesetz.

Der RP stellt die Städte Reinbek und Glinde gemeinsam mit der Gemeinde Wentorf bei Hamburg als gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum dar. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (vgl. RP Kap. 5.1). Zudem sollen die Entwicklungs- und Entlastungsorte mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten als Ziel der Raumordnung zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden (vgl. RP Kap. 5.5).

Ferner stellt der RP die Achsengrundrichtung der Siedlungsachse sowie eine Bundesstraße und eine regionale Straßenverbindung dar: letztere befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

### **3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)**

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 2. Mai 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 162) wurden Landschaftsrahmenpläne gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene wieder eingeführt. In der Folge befinden sich die Landschaftsrahmenpläne derzeit in der Fortschreibung. Bis dahin behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 06.03.2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes ihre Gültigkeit.

Die Landschaftsrahmenplanung berücksichtigt aus der Sicht der Fachplanung bekannte konkurrierende Flächenansprüche, ohne jedoch im Einzelfall Entscheidungen zu treffen. Die Landschaftsrahmenpläne ergänzen und konkretisieren den landesweiten Biotopverbund: Sie treffen Aussagen zur nachhaltigen Nutzung des Raumes, die einen funktionsfähigen Naturhaushalt sichern sollen. Damit wird insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen beigetragen. Die Landschaftsrahmenpläne enthalten konkrete Schutzgebietsvorschläge, für die allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen erst durch spezielle Verordnungen erlassen werden.



Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I weist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Darstellungen auf.

### **3.1.4 Flächennutzungsplan (1999)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die Ursprungsfassung des FNP stellt die öffentlichen Flächen im Plangebiet als Verkehrsfläche dar. Die 3. Änderung des FNP (2007) umfasst die privaten Flächen und stellt diese als gemischte Bauflächen dar. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine kleinteilige Überplanung der öffentlichen Fläche vorgesehen.

Der FNP ist in diesem Kontext nicht zu ändern. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die gemischten Bauflächen um ca. 102 m<sup>2</sup> in südwestlicher Richtung erweitert werden. Für die Beurteilung, ob sich die Änderung des Bebauungsplans aus dem FNP ergibt, sind die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. In diesem Fall werden die Randflächen der bestehenden Mischfläche überplant. Somit ist die Erweiterung als ‚Entwicklung‘ der bestehenden Nutzung zu verstehen. Die Grundkonzeption des FNP wird für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet.

### **3.1.5 Landschaftsplan (1998)**

Der Landschaftsplan ist ein in der Bauleitplanung zu berücksichtigender Fachplan, der die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt.

Der Landschaftsplan stellt den Großteil des Planänderungsgebiets als Siedlungsfläche dar. Der nördliche und westliche Bereich des Geltungsbereichs ist als Grün- und Freifläche sowie der südwestliche Bereich als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Somit weicht die vorliegende Bebauungsplanänderung von den Darstellungen des Landschaftsplans hinsichtlich der bestehenden und geplanten Bebauung im Süden sowie des östlichen Fußwegs ab.

Aufbauend auf den Ursprungsbebauungsplan und die bestehende Nutzung wird die Grundkonzeption des Landschaftsplans in der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Für das Bebauungsplangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 31/II aus dem Jahr 2000. Dieser legt für einen im Vergleich zur 7. Änderung größeren Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete fest. Konkret wird das Planänderungsgebiet als Kerngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Zum Marktplatz in nördlicher und westlicher Richtung ist ein zusätzliches Staffelgeschoss entlang der Baulinie zulässig. Eine Baugrenze wurde für den südlichen und östlichen Gebäudekörper festgesetzt. Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe konkretisierten die hochbauliche Entwicklung. Im Nordosten ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Flächen für Ver- und Entsorgung, ‚Elektrizität‘ sowie im Südosten eine Fläche für Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten zu den Park Ebenen festgesetzt. Im Osten, Norden und Westen sind eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ bzw. im Süden mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkplätze‘ ausgewiesen. Im Süden wird auf der Parkplatzfläche eine weitere Versorgungsfläche ‚Elektrizität‘ planungsrechtlich gesichert. Um die festgesetzten überbaubaren Flächen herum sind Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume verortet.

Die geplante bauliche Erweiterung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich.

### **3.2.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg. Es wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Dezember 2014 erstellt sowie 2016 um eine gutachterliche Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ergänzt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept beschreibt als oberstes Ziel für das gemeinsame Mittelzentrum die Stärkung der Innenstädte bzw. der Wentorfer Ortsmitte. Zudem soll die Nahversorgung dauerhaft gewährleistet werden. In diesem Kontext sollen bestehende Nahversorgungsstandorte erhalten und in ihrer Weiterentwicklung unterstützt werden.

In der gutachterlichen Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen wurden zehn Szenarien zur Umstrukturierung der ansässigen Lebensmitteleinzelhändler untersucht. Hierbei wurden verschiedene Umsatzumverteilungseffekte aufgezeigt. Aus keinem Szenario lassen sich negative städtebauliche Folgen für zentrale Versorgungsbereiche ableiten. Es wird mit Rücksicht auf die Nahversorgungseinrichtungen in den Nachbargemeinden keine übermäßige Verkaufsflächenausweitung des Lebensmitteleinzelhandels sowie die Freihaltung der Parkplatzfläche südlich des Casinoparks empfohlen.

### **3.2.3 Werbeanlagensatzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (2016)**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Die Planbereichsflächen befinden sich im Bereich A2 des Geltungsbereiches der Werbeanlagensatzung. In diesem Bereich bedarf die Errichtung, Anbringung oder Veränderung von Werbeanlagen und Warenautomaten der Genehmigung, während für bestehende Anlagen Bestandsschutz besteht. Darüber hinaus trifft die Satzung weitere Regelungen bspw. zur Anlagenbeleuchtung.

### **3.2.4 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Wentorfer Gemeindegebiet liegt in keiner europäisch geschützten Fläche. In der weiteren Umgebung sind im Nordosten bei Neu-Börnsen ein EU-Vogelschutzgebiet und im Südosten hinter Börnsen ein FFH-Gebiet verortet. Von der Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### **3.2.5 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Das Bebauungsplangebiet liegt in keiner naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Fläche.

## **4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

---

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Es wird begrenzt durch

<u>im Westen und Norden:</u>	Teilflächen des Flurstücks 12/225 (tlw. - Henkenhoop),
<u>im Osten:</u>	die Flurstücke 12/225 (tlw. - Henkenhoop), 12/191, 12/193 und 12/230 (tlw. - Am Casinopark) sowie
<u>im Süden:</u>	die Flurstücke 12/230 (tlw. - Am Casinopark), 12/228 (tlw.) und 12/227.

Das Planänderungsgebiet weist eine Flächengröße von ca. 1,2 ha auf.

## **4.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/II weist zentrumstypische Nutzungsstrukturen auf. Im Plangebiet befindet sich ein zweigeschossiges, großflächiges Gebäude mit einem dem Marktplatz zugewandten zusätzlichen Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sind zwei Lebensmitteleinzelhändler, kleinere Läden und Dienstleister, im ersten Obergeschoss ein Fitnesscenter und Stellplätze sowie im Staffelgeschoss bzw. auf dem ersten Obergeschoss Stellplätze und Betriebsräume verortet. Zusätzliche Stellplätze und Parkplätze sind ebenerdig im Süden und Südosten des Gebäudes angesiedelt.

Die an die privaten Flächen angrenzenden Bereiche werden im Westen, Osten und Norden als Marktplatz bzw. Fußweg genutzt. Diese Bereiche sind für den motorisierten Verkehr, ausgenommen Lieferverkehre, nicht zugänglich.

## **4.3 Grünordnung**

Das Plangebiet ist ein bereits bebautes und stark versiegeltes Areal. In den Randbereichen des Plangebiets befinden sich auf öffentlichen und privaten Flächen Einzelbäume. Die untergeordneten privaten Freiflächen im Süden und Osten sind als Rasenfläche gestaltet.

Die im Ursprungsbebauungsplan im Osten des Plangebiets festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zu Gunsten eines öffentlichen Gehwegs befestigt.

## **4.4 Artenschutz**

Aufgrund der Betroffenheit von ökologisch unbedeutenden Standorten sowie der vorhandenen Bebauung und frequentierten Nutzung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind.

## **4.5 Von der Bebauungserweiterung betroffener Leitungsbestand**

Der "Bebauungsplan Nr. 31/II - 7. Änderung (Casinopark)" sieht vor, das Baufenster nach Süden zu erweitern. In diesem Bereich liegen 20.000-Volt-, 400-Volt- und Meldekabel des erwerkes als auch Straßenbeleuchtungskabel und eine Straßenlaterne, welche vor Beginn der geplanten Baumaßnahme umgelegt werden müssen.

Ebenfalls in diesem Bereich liegen Schmutzwasserkanäle, die vom Veranlasser der Baumaßnahme verlagert werden müssen.

Im Süden des Kerngebiets liegt eine Trinkwasserleitung in Flächen, für die im Bebauungsplan eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Die Trinkwasserleitung ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzulegen, um diese frei von einer Überbauung zu halten: die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

# **5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen**

## **5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Das bestehende Bebauungs- und Nutzungskonzept wird durch die Bebauungsplanänderung beibehalten und entsprechend der derzeitigen Nachfrage und modernen Raumanforderungen weiterentwickelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Verkaufs- und Lagerflächenvergrößerung zweigeschossig in südlicher Richtung unter Fortführung der baulichen Kubatur erweitert. In diesem Sinne ist eine Überbauung von ca. 102 m<sup>2</sup> öffentlicher Verkehrsfläche, Fußgängerbereich, ebenerdigen Stellplätze sowie Rasenflächen geplant. Die südlich angrenzende öffentliche Parkplatzanlage wird in diesem Rahmen zur Erschließung der privaten Stellplätze herangezogen, aber nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Kerngebiet

Im Plangebiet ist konkret die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters geplant. Um aber die bestehende Nutzungsmischung beizubehalten sowie um die bauliche als auch die Betriebserweiterung planungsrechtlich abzusichern, wird im innerstädtischen Plangebiet -entsprechend des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans- ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Zentrumsspezifische Nutzungen wie Läden, Dienstleistungen, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sollen weiterhin den Gebietscharakter prägen. Ziel der Festsetzung ist es, die vorhandene Nutzung und Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern, gemäß derzeitiger Nutzungsansprüche an Flächenbedarfe fortzuentwickeln sowie zukünftig eine weitgehende Flexibilität zu erhalten. Durch solche ergänzenden Angebote wird die Konkurrenzfähigkeit und somit Zukunftsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts nachhaltig gestärkt.

Die Festsetzung eines Kerngebiets erfolgt im Sinne der Ergänzung der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsstruktur mit der dort überwiegenden Nutzung der Erdgeschosses durch Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Kerngebiets die Möglichkeit zur Umsetzung einer gemischten und relativ flexiblen Nutzungsmischung auch in den Obergeschossen, sodass der Bebauungsplan langfristig die Nutzungsvielfalt im Geltungsbereich regeln kann. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes würde diese Flexibilität einschränken, da die zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt werden müssten. Bei zukünftig nicht absehbaren Nutzungsänderungen müsste der Bebauungsplan erneut geändert oder eine Befreiung beantragt werden. Aus diesen Gründen wird sich gegen die Ausweisung der Flächen als sonstiges Sondergebiet entschieden.

Die vertikale Nutzungsgliederung im Kerngebiet gewährleistet die angestrebte Mischung auch im Baukörper. So kann die Dominanz einzelner Nutzungsarten wirkungsvoll verhindert werden.

Im Kerngebiet sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

allgemein zulässig.

Um die Erdgeschosszone zu beleben, sind außer den anderen zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf führen.

Um eine zu große Einzelhandelskonzentration zu vermeiden, sind oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses Einzelhandelsbetriebe in der Regel unzulässig. Oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste für Wentorf) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall in einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten die Einhaltung der Ziele der Raumordnung, hier nachgewiesen wird. Dadurch können negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden, gleichzeitig aber sinnvolle Einzelhandelsergänzungen den Standort stärken und langfristige Nutzungsoptionen für die Nicht-Erdgeschosse eröffnet werden.

In einem städtebaulichen Vertrag werden über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen zum großflächigen Einzelhandel getroffen.

Aufgrund des offenen Parkdecks und der damit einhergehenden Emissionen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, unzulässig.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es erforderlich, die Größe der (Lebensmittel-)Einzelhandelsnutzungen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft von anderen Nahversorgungsstandorten abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die

Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Verortung der Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem sind im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts<sup>2</sup> im Kerngebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf führen, die auf der Planurkunde abgedruckt sind. Um den im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben trotz der gewünschten und festgesetzten Ausrichtung eine Umsetzung der heute üblichen Verkaufskonzepte z. B. mit Aktionsware aus den Bereichen Fahrräder oder Campingartikel zu ermöglichen, sind zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für Wentorf zulässig, sofern sie maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.

Darüber hinaus sind aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes folgende im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert wurden (siehe auch Kap. 2.1 Landesentwicklungsplan).

#### Zentralitätsgebot

Das Zentralitätsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen sind. Die Gemeinde Wentorf wird mit den Städten Reinbek und Glinde im Zentralörtlichen System der Schleswig-Holsteinischen Landesplanung als gemeinsames Mittelzentrum und damit als zentraler Ort eingestuft. Das zentralörtliche Gefüge wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der als gemeinsames Mittelzentrum eingestuften Gemeinde Wentorf bei Hamburg gestärkt. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

#### Beeinträchtungsverbot

Gemäß dem Beeinträchtungsverbot ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die gutachterliche Bewertung zur Einzelhandelsentwicklung der Ortsmitte<sup>3</sup> zeigt auf, dass durch die geplante Erweiterung zentrenchädigende Effekte ausgeschlossen werden können. Somit wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

#### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot besagt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein muss.

Der Makrostandort des gemeinsamen Mittelzentrums ist mit bis zu 56.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einzuordnen und übernimmt eine überörtliche Versorgungsfunktion. Der Planvorhabenumsatz in der Branche vorhabenrelevantes Kernsortiment (periodischer Bedarf) liegt deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des

---

<sup>2</sup> CIMA: (2014) Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek-Glinde-Wentorf, Seite 61

<sup>3</sup> CIMA (2016): Gutachterliche Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Szenario VI

gemeinsamen Mittelzentrums. Somit ist Wentorf für die Errichtung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung grundsätzlich geeignet.

#### Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Gemäß dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Da der Regionalplan IV das Plangebiet innerhalb des Stadtrandkerns 2. Ordnung in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes darstellt, ist das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt.

#### Städtebauliches Integrationsgebot

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Der Mikrostandort der Discountererweiterung befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf und entspricht dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Somit ist das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Discounters und planungsrechtliche Sicherung des Vollsortimenters somit nicht entgegen.

#### Ausschluss von Nutzungen

Um negativen Auswirkungen auf die angestrebte Angebotsvielfalt generell in der Ortsmitte als auch spezifisch im Geltungsbereich entgegenzuwirken sowie solche gewerblichen Nutzungen, die mit der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind und dem planerisch gewünschten Gebietscharakter entsprechen, zu ermöglichen, werden im Kerngebiet Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Mit gleicher Begründung sind Tankstellen gemäß §§ 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Kerngebieten unzulässig. Das durchschnittliche Erscheinungsbild der genannten Einrichtungen entspricht zudem nicht den gestalterischen Zielsetzungen für den Geltungsbereich.

#### Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

Mit dem Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter eines lebendigen, gemischten Quartiers gefährden. Durch die genannten Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen.

#### Tankstellen

Ebenfalls werden die sonst gemäß §§ 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da auch sie für die angrenzenden Wohnnutzungen eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen und das Ortsbild deutlich entwerten würden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es einerseits, zusammen mit den baugestalterischen Festsetzungen diesem zentralen Ortsteil ein eigenständiges homogenes Erscheinungsbild zu geben, aber andererseits den künftigen Bauherren und Planern genügend gestalterischen Spielraum zu lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Teilbereiche des Kerngebiets wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die als Höchstmaß zulässige Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage definiert. Die Festsetzungen erfolgen einerseits bestandsorientiert sowie andererseits entsprechend des städtebaulichen Konzepts zur Flächenerweiterung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Grundflächen bspw. von Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Das städtebauliche Konzept beruht auf der Bestandssituation und sieht eine untergeordnete Erweiterung vor, um auf die derzeitige Nachfrage und modernen Raumanforderungen baulich zu reagieren (s. Kapitel 5.1). Im Zusammenwirken zwischen Gebäude, Nutzungsanforderungen und Grundstück ergibt sich hieraus folgend die GRZ von 1,0 für das Kerngebiet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und nutzt die maximale Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 BauNVO aus.

Das Kerngebiet ist bereits im Bestand bzw. auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans durch ein großflächiges Gebäude versiegelt. Mit der GRZ-Festsetzung wird im Kerngebiet einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine im Vergleich zum Bestandsgebäude untergeordnete Erweiterung auf Flächen ermöglicht, die derzeit teilweise als Rasenfläche sowie teilweise zur Unterbringung von Stellplätzen bzw. deren Erschließung bzw. als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden und somit bereits weitgehend versiegelt sind.

#### Vollgeschosse

Für den bestehenden Baukörper bzw. dessen Erweiterung werden an den Ursprungsbebauungsplan angelehnt zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Aufstockung des zweigeschossigen Gebäudes würde aufgrund der zentralen Lage am Marktplatz bzw. aufgrund des vergleichsweise großen Bauvolumens ein städtebauliches Ungleichgewicht generieren. Somit kann das Ortsbild im Rahmen der Bebauungsplanänderung erhalten werden, während eine verträgliche Erweiterung ermöglicht wird.

#### Trauf- und Firsthöhe

Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Geschossigkeit werden für das Gebäude Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen null festgesetzt, um abschließend zu regeln, an welchen Stellen Staffelgeschosse städtebaulich sinnvoll und gewünscht sind. Im Kerngebiet wird durch eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung (sog. Knötchenlinie) sowie entsprechende Trauf- und Firsthöhen die Verortung des Staffelgeschosses zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hin fixiert. Die Knötchenlinie orientiert sich am Ursprungsbebauungsplan und wird zur Fortführung der städtebaulichen Kante teilweise auf die westliche Erweiterungsfläche ausgedehnt. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden, da diese üblicherweise und ihrer Funktion entsprechend über das Dach ragen.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe mit der aufgeführten Ausnahme orientieren sich am Bestandsgebäude, stellen eine verträgliche Höhenentwicklung in der näheren



Umgebung sicher und verhindern negative Auswirkungen auf die öffentliche Platzfläche durch ein überhöhtes Gebäude. Mögliche und notwendige technische Dachaufbauten werden auf ein Minimum reduziert, um eine ruhig wirkende Dachlandschaft sicherzustellen.

Im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe am angrenzenden Fußweg. Unter Berücksichtigung des Nord-Süd-Gefälles von ca. 1,5 m im Geltungsbereich werden diese Höhen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung klarstellend für das Gebäude in Metern über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt, um städtebaulich unerwünschte Höhensprünge in der Fassade und dementsprechend auch in den Grundrissen auszuschließen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ü NHN entsprechen dem Bestandsgebäude sowie dem Mittelwert der möglichen Höhenentwicklung gemäß des Ursprungsbebauungsplans. Eine weitere Höhenentwicklung und somit Auswirkungen auf das Ortsbild werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wirksam verhindert.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Bestandsgebäude und wird in südlicher Richtung entsprechend des städtebaulichen Konzepts erweitert.

Um die klare städtebauliche Kante zum Marktplatz zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, werden zu den öffentlichen Flächen in nördlicher und westlicher Richtung Baulinien festgesetzt. Zudem wird textlich festgesetzt, dass an den Baulinien eine geschlossene Bebauung herzustellen ist, Vordächer höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen dürfen, im Erdgeschoss keine Vorbauten zulässig sind sowie Balkone, Loggien, Erker und andere Vorbauten in den Obergeschossen höchstens 0,6 m auskragen dürfen. Mit den textlichen Festsetzungen wird das ursprüngliche Entwurfs- und Gestaltungskonzept in Anlehnung an dessen Umsetzung im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

In südlicher und östlicher Richtung wird die Festsetzung von Baugrenzen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche als ausreichend angesehen. Hierdurch sollen dem Architekten und Vorhabenträgerin Spielräume im Zuge der Gebäude- und Grundrissgestaltung ermöglicht werden.

Der Marktplatz wurde im ursprünglichen Entwurfs- und Gestaltungskonzept als zentrale Fläche des Casinoparks geplant. Da es im Plangebiet ein leichtes Nord-Süd-Gefälle gibt (ca. 1,5 m auf 110 m) werden folgende Textfestsetzungen zur Konkretisierung der Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen:

*Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) der Gebäude darf maximal 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Gebäudemitte liegen.*

*Im Kerngebiet ist die OKFF EG der Gebäude am Fußgängerbereich niveaugleich mit dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Fußgängerbereichs herzustellen.*

Im Sinne des ursprünglichen Entwurfs- und Gestaltungskonzept soll die Topographie zwar städtebaulich aufgefangen, aber die Ausbildung von Sockelgeschossen verhindert werden. Sockelgeschosse erschweren bzw. verhindern für mobilitätseingeschränkte Personen die Zugänglichkeit zum Gebäude. Mit den Festsetzungen wird die Barrierefreiheit gewährleistet, so dass alle Bürgerinnen und Bürger am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

#### Bauweise

Im Planänderungsgebiet wird in Anlehnung an die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Ursprungsbebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt. Wie im Ursprungsplan mit der abweichenden Bauweise bezweckt, wird mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Planänderungsgebiet die bestehende und geplante Bebauung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Straßen Henkenhoop und Am Casinopark fußläufig bzw. verkehrlich erschlossen. Teilflächen liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Ein Fußweg stellt eine direkte Verbindung zwischen den beiden Straßen dar. Die Verkehrsflächen sind über die Straße Zwischen den Toren an die Berliner Landstraße und an den Südring (Bundesstraße 207) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die nächste Auffahrt auf die Bundesautobahn 25 ist ca. 4 km vom südlichen Geltungsbereich entfernt.

Die Teilfläche der Straße Am Casinopark wird als Verkehrsfläche, der zentrale Fußgängerbereich (Henkenhoop) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bestandskonform festgesetzt. Der im Osten des Plangebiets bestehende Fußweg ist entsprechend des Bestands als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ festgesetzt, um diese fußläufige Verbindung planungsrechtlich zu sichern.

Im Nordosten des Planänderungsgebiets wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, um den Fußgängerbereich von Verkehr freizuhalten und die verkehrliche Erschließung ausschließlich und bestandskonform über die Straße Am Casinopark abzubilden.

### Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist in Anlehnung an die Bestandssituation ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Umgrenzung von Stellplätzen im Südosten des Bestandsgebäudes zulässig. Die vorhandene Stellplatzanlage im ersten und zweiten Obergeschoss wird in diesen Etagen auch auf den Flächen der Discountererweiterung fortgeführt. Die Ein-, Aus- und Auffahrt in das Gebäude wird im Südosten konkret verortet, um den Erschließungsverkehr in direkter Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehre in Entfernung zum Marktplatz zu fixieren. Die ebenerdigen Stellplätze entfallen teilweise im Zuge der Vorhabenrealisierung, sodass unter Erhaltung der festgesetzten Bäume und im Einklang mit der Baugenehmigung die acht Stellplätze in diesem Bereich erhalten werden. Die zeichnerische Festsetzung der Ein- und Ausfahrt sichert planungsrechtlich die bestehende Erschließung in der Bestandssituation ab.

Öffentliche Parkplätze werden auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Parken‘ im Süden des Plangebiets vorgehalten.

### Verkehrstechnische Untersuchung

In einem Verkehrsgutachten wurde untersucht, ob die bestehenden Verkehrsknoten und -flächen (bspw. Zollstraße / Hamburger Landstraße) die potentiellen Neuverkehre aufnehmen können. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des Discountmarktes in dem Gebäude "Am Casinopark Nr. 14" bestehen. Die betrachteten Knotenpunkte befinden sich in einem leistungsfähigen Zustand und die Straßencharaktere der zur Erschließung genutzten Straßen zeigen eine gute Verkehrsverträglichkeit. Dies gilt auch für den Prognosefall der Discountererweiterung.

## **5.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung**

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung anvisierte Überbauung einzelner Freiflächen ist auf bereits versiegelten sowie auf Rasenflächen geplant. Von den Planungen sind einzelne Bäume betroffen, die im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallen.

### 5.3.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft: Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Durchführung der Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.3.2 Baumfällungen / Baumanpflanzungen

Im Zuge der Discountererweiterung entfallen im Süden des Plangebiets eine prägende Trauerweide sowie eine Buche. Die Buche sowie die benachbarten Bäume (zwei außerhalb des Plangebiets) wurden durch einen Baumsachverständigen untersucht. Der östliche Baum hat einen Stammdurchmesser von 59 cm und einen Kronendurchmesser von 11 m. Der Baumsachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass dieser Baum mit einer Kronenteileinkürzung erhalten werden kann.

Die westlich anschließende Buche hat einen Stammdurchmesser von 71 cm und einen Kronendurchmesser von 14 m. Dieser Baum kann im Zuge der Baumaßnahme nicht mehr erhalten werden. Durch Fällung der Buche werden die südlichen zwei Nachbarbäume sowie die zu erhaltende Buche aus Richtung Norden und somit in einer maßgeblichen Windrichtung freigestellt. Die veränderten Windverhältnisse führen zu einer Destabilisierung dieser Bäume, da diese nun stärkeren Windlasten ausgesetzt werden, woran sie nicht angepasst sind. Daher ist eine moderate Einkürzung dieser drei Buchen um 2 m in der Höhe sowie um 1 m zu den Seiten erforderlich.

Im Bebauungsplan werden für die zwei entfallenden Bäume Ersatzpflanzungen auf einer Rasenfläche im Osten des Plangebiets festgesetzt. Um eine wirksame Eingrünung des vorhandenen, großvolumigen Gebäudes sicherzustellen, werden für die Ersatzpflanzungen folgende Pflanzqualitäten vorgegeben:

*Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:*

*1x großkroniger Laubbaum, Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen*

*1x Salix alba tristis (Trauerweide) Mindeststammumfang 50/60 cm, 6x verpflanzt mit Drahtballen*

Abweichungen von der zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 5 m zulässig, um im Zuge der Feinplanung vor Ort den Standort mit den besten Wuchsbedingungen bestimmen zu können.

### 5.3.3 Baumschutz

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat keine Baumschutzverordnung erlassen, weshalb Festsetzungen zum Baumschutz getroffen werden.

Bei den beiden zum Erhalt festgesetzten Bäumen im Südosten handelt es sich um Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 bzw. 0,6 m sowie einem Kronendurchmesser von 16 bzw. 18 m. Da die dortige Stellplatzanlage inklusive Zufahrt bestandskonform festgesetzt wird, keine baulichen Änderungen der Situation erfolgen soll sowie mit dem baulichen Eingriff einer Verlagerung Schäden an den Bäumen bzw. im Wurzelbereich einhergehen können, wird eine Verlagerung der Zufahrt im Kontext des Bebauungsplanverfahrens nicht verfolgt.

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan werden folgende Erhaltungsfestsetzungen für die Einzelbäume im Plangebiet getroffen, die im Zuge der Vorhabenrealisierung nicht entfallen:

*Innerhalb des Wurzelbereichs der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m) sind Relief und Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen,*

*Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich unzulässig. Bei zu erhaltenen Bäumen innerhalb zukünftig befestigter Flächen ist eine mindestens 12 qm große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche auszuführen. Dabei ist der Erhalt der mit 'A' bezeichneten Bäume durch Wurzelvorhänge bei Abgrabungen i.V.m. fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gem. ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Die Maßnahmen sind von einem Baumsachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.*

Hierdurch wird der Erhalt der bestehenden, nicht entfallenden Bäume planungsrechtlich gesichert, um eine Durchgrünung des Quartiers sowie das Ortsbild zu bewahren. Im Rahmen der hohen Versiegelung tragen die Bäume zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung rückt die Bebauung an einen prägenden Baum heran, sodass der Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) von den Baumaßnahmen betroffen ist. Da es sich um einen raumbildenden und ortsbildprägenden Baum handelt, soll dieser erhalten werden. Hierfür ist die Verwendung von Wurzelvorhängen bei Abgrabungen notwendig. Um den konkreten Baum zu erhalten, wird dieser in der Planzeichnung markiert und die aufgeführte Festsetzung getroffen.

Um eine dauerhafte Durchgrünung mit Bäumen zu sichern, regelt der Bebauungsplan im Fall von Baumabgängen auch Mindestqualitäten und Pflanzbedingungen von Ersatzpflanzungen:

*Bei Abgang der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.*

#### **5.3.4 Artenschutz**

Aufgrund der Betroffenheit von ökologisch unbedeutenden Standorten sowie der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten von diesem Bebauungsplanverfahren betroffen sind.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten sicher ausschließen zu können, werden Rodungs- und Gehölzschnittzeiträume als Hinweis aufgenommen (s. Kapitel 5.9.2).

#### **5.3.5 Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan überplant zum Großteil bereits versiegelte Flächen. Im Einzelfall sind begrünte Flächen betroffen.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB begünstigt dieses Bebauungsplanverfahren die Innenentwicklung durch Nachverdichtung: Beeinträchtigungen des Bodens sind aufgrund der gewählten Verfahrensart nicht eingriffsrelevant.

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften**

Aufbauend auf das ursprüngliche Entwurfs- und Gestaltungskonzept, dessen planungsrechtliche Umsetzung im Ursprungsbebauungsplan, den daraufhin realisierten Gebäuden und somit zur Bewahrung des einheitlichen Ortsbilds werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gem. § 84 Abs. 3 LBO örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen werden eng genug gefasst, um das Entstehen eines räumlich begrenzten Quartiers-

charakters zu begünstigen und weit genug, um den Bauherren bzw. deren Architekten ausreichend Spielraum für individuelle Lösungen zu ermöglichen. Diese Festsetzungen orientieren sich an denen des Ursprungsbebauungsplans und sichern somit das bisher realisierte Gesamtgestaltungskonzept des Casinoparks und sind lediglich teilweise an aktuelle Bedarfe und die derzeitige Situation angepasst.

### Außenwände

Die Außenwände sind in Mauerwerk aus orange-roten Ziegeln ohne genarbte oder anders künstlich strukturierte Oberfläche auszuführen. Andersfarbige Steine dürfen nur als Streifen im EG zur Anwendung kommen.

Für die von den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden dürfen auch abweichende Materialien wie Metall, Glas, Holz oder heller Putz mit hohem Glasanteil verwendet werden.

### Dächer

In dem mit "II + S" abgegrenzten Kerngebiet sind ausschließlich flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° zulässig. Sie sollen zu den öffentlichen Bereichen hin ansteigen und als Flugdach mit deutlichem Dachüberstand ausgebildet sein.

In dem mit "II + S" abgegrenzten Kerngebiet sind als Dachdeckung nur Metall oder Gründächer zu verwenden.

Die Gründächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von den Dachbegrünungen ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten sowie Terrassen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

### Staffelgeschosse

Abweichend von der festgesetzten Baulinie müssen die Außenwände der Staffelgeschosse mindestens 1,0 m hinter denen der darunter liegenden Geschosse zurückspringen.

Abweichend von Pkt. 6.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) dürfen als Material für die Außenwände der Staffelgeschosse kein Mauerwerk, sondern müssen Materialien wie Blech, Glas, Holz oder heller Putz verwendet werden.

### Gebäudegliederung

Außenwände, die dem Fußgängerbereich oder der öffentlichen Grünfläche südlich des Geltungsbereichs zugewandt sind, sind in allen Geschossen mit Fensteröffnungen zu versehen.

### Gebäudegliederung am Fußgängerbereich

An den Baulinien ist die Bebauung geschlossen herzustellen.

Balkone, Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 0,6 m über die Baulinie auskragen und müssen zur Oberkante der Wand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Im Erdgeschoss sind mit Ausnahme von Vordächern keine Vorbauten zulässig.

Vordächer sind mit hohem Glasanteil freitragend oder vom Gebäude abgespannt auf filigraner Konstruktion auszuführen und dürfen höchstens 2,0 m über die Fassade auskragen.

### Farben und Materialien

Für Vorbauten und Vordächer an Fassaden zum Fußgängerbereich dürfen nur Metall und Glas zur Anwendung kommen. Sie sind in Farbe und Material mit anderen Metallteilen wie Brüstungen abzustimmen.

### Einfriedungen

Private Freiflächen, die im Norden und Osten an öffentlichen Grundgrenzen, sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m über der angrenzenden Fläche einzufrieden.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen errichtet werden, wenn diese zum öffentlichen Raum hin mit Hecken eingegrünt werden.

### Gestaltung der umbauten Grundstücke

Zuwegungen sind mit Pflasterungen oder wassergebundener Oberfläche auszuführen.

### Müllbehälter / -standorte

Die Standorte für die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen richten sich nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung.

## **5.5 Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung, Immissionsschutz**

Der "Bebauungsplan Nr. 31/II - 7. Änderung (Casinopark)" sieht vor, das Baufenster nach Süden zu erweitern. In diesem Bereich liegen 20.000-Volt-, 400-Volt- und Meldekabel des Werkes als auch Straßenbeleuchtungskabel und eine Straßenlaterne, welche vor Beginn der geplanten Baumaßnahme umgelegt werden müssen.

Ebenfalls in diesem Bereich liegen Schmutzwasserkanäle, die vom Veranlasser der Baumaßnahme verlagert werden müssen.

Im Süden des Kerngebiets liegt eine Trinkwasserleitung in Flächen, für die im Bebauungsplan eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Die Trinkwasserleitung ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzulegen, um diese frei von einer Überbauung zu halten: die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

### **5.5.1 Versorgungsflächen**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungbebauungsplanes Nr. 31/II wurden Versorgungsflächen für Elektrizität im Plangebiet festgesetzt. In der siebten Bebauungsplanänderung wird diese Festsetzungen auf der privaten und öffentlichen Fläche übernommen.

### **5.5.2 Versorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird von den Hamburger Wasserwerken gewährleistet.

Die Stromversorgung ist über das Netz des E-Werks Sachsenwald sichergestellt.

Die Hamburger Gaswerke versorgen den Geltungsbereich mit Fernwärme.

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz angeschlossen.

### **5.5.3 Entsorgung**

Die Abwässer des Plangebiets werden in einem Trennsystem aufgenommen und nach Hamburg zur Aufbereitung geleitet.

Die anfallenden Niederschläge werden gesammelt und aufgrund der begrenzten Abflussmengen gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die dazugehörige Gebührensatzung ist zu beachten.

#### **5.5.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung wurden die nach der Erweiterung des Lebensmittel Einzelhandels in der Nachbarschaft zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt.

Grundlage der Berechnung und Beurteilung der Lärmimmissionen war die TA Lärm. Berücksichtigt wurden insbesondere die Fahrzeugverkehre (Kunden- und Lieferverkehre) und das erweiterte Parkhaus einschließlich integrierter Ladezone. Außerdem wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt, um ggf. Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Personalräume, Büroräume) festzulegen. Die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes wurden ebenfalls ermittelt, um zu klären, inwieweit organisatorische Maßnahmen für den An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Straßen erforderlich werden.

Überschreitungen der maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte wurden weder für den Gewerbelärm noch für den Verkehrslärm festgestellt. Festsetzungen zum Lärmschutz werden nicht erforderlich. Über die bereits im Bestand vorhandene Sperrung des nördlichen Teils der Straße „Am Casinopark“ für Lkw-Verkehre hinausgehende organisatorische Maßnahmen zur Minderung des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Lediglich aufgrund des offenen Parkdecks wären im Plangebiet umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen für eventuelle Wohnungen im Plangebiet erforderlich. Da sich die vorhandene Immobilie nicht für Wohnungen eignet und die Parkdecks Wohnqualitäten maßgeblich beschränken, wurde in der Abwägung auf umfangreiche Lärmschutzfestsetzungen für theoretisch in der Zukunft mögliche Wohnnutzungen verzichtet und stattdessen Wohnungen und auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.

#### **5.5.5 Altlasten, Kampfmittel**

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel liegen nicht vor. Altlasten und Kampfmittel sind jedoch nie gänzlich auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### **5.6 Feuerlöscheinrichtungen**

Im Osten des Plangebiets befindet sich bereits ein unterirdischer Löschwassertank. Sollte die Löschwassermenge durch vorhandene Hydranten nicht gesichert sein, können weitere Hydranten angeordnet oder der Löschwassertank erweitert werden. Dieses technisch lösbare Problem kann auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden.

#### **5.7 ÖPNV**

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der verkehrlichen Erschließung keine ÖPNV-Haltestelle vorhanden. Dennoch ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz als gut zu bezeichnen, da auf den umgebenden Straßen Hamburger Landstraße, Berliner Landstraße, Zwischen den Toren und Südring vier Bushaltestellen der Linien 8810, 235 und 237 fußläufig erreichbar sind.

#### **5.8 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale**

Im Plangebiet sind keine archäologischen bzw. Baudenkmale vorhanden.



## **5.9 Hinweise**

### **5.9.1 Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **5.9.2 Artenschutz**

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

### **5.9.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage berücksichtigen und sich unterordnen. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich Werbeanlagen nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung zu richten haben.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Grund- und Flurstücke der Vorhabenträgerin sowie öffentliche Verkehrsflächen. Die überplante ca. 102 m<sup>2</sup> große öffentliche Fläche wird während des Bebauungsplanverfahrens von der Vorhabenträgerin erworben. Die Flurstücke werden in diesem Zuge vermessen und neu geordnet.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen keine bodenordnerischen Maßnahmen durchgeführt werden.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Der betroffene Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 31/II vom 05.12.2000 wird aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 31/II – 7. Änderung - ersetzt.

## 8 Flächen- und Kostenangaben

---

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,2 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.