



GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

# **1. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS Nr. 9 (VEP 9)**

HAMBURGER LANDSTRASSE 38 / BERLINER LANDSTRASSE 2

**Stand: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**



# INHALT

1. Anlass der Planung
2. Bestand und Nutzung
3. Ziel und Zweck der Änderung
4. Auswirkungen der Planung



### **1. Anlass der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Erfordernis für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 (VEP 9) ist hier aus ortsbildprägenden gestalterischen Gründen gegeben.

Im Grundsatz regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits eine Vielzahl an einzelnen Ausführungen des konkreten Vorhabens, einem Wohn- und Geschäftshaus. Auch im Hinblick auf die Ausgestaltung der Werbeanlagen am Gebäude wurden konkrete Festsetzungen nach § 84 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauNVO getroffen. Es handelt sich hierbei um keine planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB im eigentlichen Sinn, sondern um örtliche Gestaltungsvorschriften.

Nach der Rechtskraft des VEP 9 waren diese gestalterischen Vorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen, hier insbesondere Beklebung, nach den gemeindlichen Zielsetzungen nicht eindeutig bzw. umfassend genug.

Diese Unstimmigkeit könnte auch die bestehende Werbeanlagensatzung vom 22.06.2017 nicht abändern, da sich die derzeitigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fensterbeklebung daran orientieren. Daher ist es erforderlich die Festsetzungen entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

In diesem Fall soll eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ebenfalls erfüllt sind. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Da es sich letztendlich um ortsgestalterische Festsetzungen handelt, die kaum die Belange von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange betreffen sollten, ist davon auszugehen, dass der Beteiligungsrahmen eher gering ausfallen wird.

### **2. Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet weist ein Kerngebiet für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Ortszentrum von Wentorf aus. Die Nutzung umfasst im Erdgeschoss die gewerblichen Nutzungen, ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnnutzung vorgesehen. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage geplant. An den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ändert sich aufgrund der 1. Änderung des VEP 9 nichts.

### **3. Ziel und Zweck der Änderung**

Die 1. Änderung des VEP 9 soll die gestalterischen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen konkretisieren. Für das Ortsbild ist es von großer Bedeutung, wenn die Schaufensterflächen der kleinteiligen Gewerbe- bzw. Gastronomieeinheiten in keinem Fall durch großflächige Folien beklebt werden. Aufgrund eines negativen Beispiels unweit des Vorhabenstandortes, an dem an markanter Position durch Fensterbeklebung ein unattraktives, das Ortsbild negativ beeinflussendes Erscheinungsbild hervorgerufen wurde, soll einer solchen Entwicklung für das Neubauvorhaben entgegengewirkt werden.

Der VEP 9 setzt aktuell unter II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 8.10 folgendes fest:

*Eine flächige Beklebung mit transluzenter, effektfreier Sichtschutzfolie in Milchglasoptik ist bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gehweg zulässig. Zusätzlich können 25 % eines jeweiligen Fenster- oder Türenelements zu Werbezwecken beklebt werden.*

Dies ermöglicht theoretisch für alle gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss die Variante dieser flächigen Fensterbeklebung. Dies wird den Fensterelementen, hinter der sich die Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes befinden, zugestanden, da sich i. d. R. Nebenräume oder Regalanlagen dahinter befinden. Für die restlichen Gewerbeeinheiten und vor allem den Gastronomiestandort soll jedoch eine einladende und offene Fassadengestaltung erfolgen, so dass die geplante Nutzung zur Belebung des Ortskerns führt.

Unabhängig von der zukünftigen Nutzung der Flächen wäre es als Festsetzung jedem Nutzer oder Mieter der Flächen durch den Bebauungsplan bekannt und kann entsprechend durchgesetzt werden.



Die Einwirkungsmöglichkeit seitens der Gemeinde auf das gestalterische Erscheinungsbild ist größer und das Ziel eines belebten, offenen und durch Menschen bespielten Zentrums kann eher erreicht werden. Geschlossene, abgeschottete Fensterflächen können negativen Einfluss auf das Ortsbild und damit auch auf die Nutzung öffentlicher Räume haben. Ein sogenannter Trading-Down-Effekt ist möglich. Allein die privatrechtliche Sicherung in Rahmen eines Mietvertrages ist der Gemeinde nicht weitgehend genug, wenngleich es sowohl durch den Vorhabenträger zugesagt als auch im Durchführungsvertrag verankert wird. Durch die Festsetzung im VEP 9 ist die Zu- und Unzulässigkeit von Werbeanlagen auch Dritten, sprich den eigentlichen Nutzern/Mietern, von vorherin bekannt.

Aus diesem Grund soll Punkt 8.10 folgendermaßen geändert werden:

*Grundsätzlich können 25 % eines jeweiligen Fenster- oder Türenelements zu Werbezwecken beklebt werden. Davon ausgenommen sind die Fenster- und Türflächen der kleinteiligen Gewerbeeinheiten und der Gastronomieeinheit im nordöstlichen kreisförmigen Bereich des Gebäudes (unabhängig von der eigentlichen Nutzung). Diese sind vollständig frei und einsehbar zu halten. Lediglich als Ausnahme können kleinere Beklebungen an den Fenstern im Rahmen eines betrieblichen Gesamtkonzepts zugelassen werden.*

*Für die großflächige Einzelhandelsansiedlung im Erdgeschoss ist eine flächige Beklebung mit transluzenter, effektfreier Sichtschutzfolie in Milchglasoptik bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Gehweg an den Fensterflächen zulässig.*

#### **4. Auswirkungen der Planung**

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 (VEP 9) werden keine weiteren Eingriffe planerisch vorbereitet. Daher sind keine Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichtes erübrigt sich, da nach Abgleich der möglichen Bauvorhaben mit den in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) insbesondere in Ziffer 18 aufgeführten Vorhaben wegen der Unterschreitung der Schwellenwerte weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine Vorprüfung erforderlich sind.

Für die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß § 45 ff erforderlich.

Nennenswerte Kosten entstehen der Gemeinde Wentorf bei Hamburg durch die 1. Änderung des VEP 9 nicht.

Es geht vielmehr um die Verhinderung negativer sozialer Auswirkungen durch gezielte städtebauliche Einwirkung.

#### **5. Beschlussfassung**

Die Begründung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 (VEP 9) der Gemeinde Wentorf bei Hamburg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ abschließend gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den

gez.  
Dirk Petersen  
Bürgermeister