

# **Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße Nr. 2“**

**Stand: 28.11.2017**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Grundstücke Hamburger Landstraße Nr. 38 und Berliner Landstraße Nr. 2 befinden sich in zentraler Lage in Wentorf und bilden den Übergang zwischen der Ortsmitte von Wentorf und dem Einzelhandelsschwerpunkt „Casinopark“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauungs- und Nutzungsstruktur geschaffen werden, die der zentralen Lage der Fläche gerecht wird.

Für die Grundstücke ist ein Rückbau der vorhandenen Baukörper und eine straßenbegleitende Neubebauung vorgesehen. Statt der ein- und zweigeschossigen Bestandsbebauung soll zukünftig eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt im Zentrum Wentorfs dauerhaft zu halten, um ein attraktives und zeitgemäßes Einzelhandelsangebot in zentraler Lage zu gewährleisten. Neben dem Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes sind weitere Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen geplant. Durch die Neubebauung wird der Ortskern Wentorfs städtebaulich aufgewertet und als Wohn- und Einzelhandelsstandort gestärkt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Neubebauung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Hamburger Landstraße Nr. 38/ Berliner Landstraße Nr. 2“, da das vorstehend beschriebene Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig ist.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist. Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Umsetzung der vorgesehenen Planung entfallen sieben Linden an der Hamburger Landstraße und zwei Spitz-Ahorne an der Zollstraße. Im Bebauungsplan wird als Ersatz für die entfallenden Bäume an der Hamburger Landstraße eine Baumleitpflanzung von

fünf kleinkronigen Bäumen festgesetzt. Mit dem Anpflanzgebot der straßenbegleitenden Bäume wird gleichzeitig der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild gemildert

Die an der Hamburger Landstraße stehende Hainbuche und drei Spitz-Ahorne südlich des Vorhabengebiets können erhalten bleiben, ebenso die westlich außerhalb des Plangebiets stehende Rot-Eiche. Die raumprägende Hain-Buche an der Hamburger Landstraße wird mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass die zukünftige Bebauung den Erhalt dieses Baums berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden die heutigen kleinräumigen Freiflächenstrukturen bis auf einen schmalen Grünstreifen im Osten und Süden vollständig überbaut. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird im Zuge der baulichen Umstrukturierung inkl. Erschließungsflächen auf rd. 98 % zunehmen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden wird die Entwicklung einer Extensivdachbegrünung auf den Dachflächen im ersten Vollgeschoss als dauerhaft vegetationsfähiger Boden festgesetzt. Durch die extensive Dachbegrünung werden auch neue Lebensraumstrukturen entwickelt. Damit können ebenso negative Auswirkungen auf das Kleinklima aufgrund der Zunahme der versiegelten Fläche abgemildert werden.

Der heute vorhandene Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet darf im Zuge der Planung nicht erhöht werden. Als Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung/-rückhaltung und Abflussverzögerung nutzt die Dachbegrünung ebenfalls.

Mit der baulichen Entwicklung sind eine Zunahme der Verkehrsbelastung und ein möglicher Anstieg der Lärmimmissionen im Plangebiet und dessen Umgebung verbunden. Hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen kommen durch die geplanten Erweiterungen potenzielle Lärmquellen durch die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage und zusätzliche Anlieferbereiche hinzu. Entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße werden im Bebauungsplan daher für die Wohnnutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen durch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt werden Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Fassaden getroffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt, dass die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes eingehaust realisiert und mit einem Tor versehen wird. Gleichzeitig werden die Anlieferungszeiten beschränkt sein. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen stellen sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** wurden Anregungen zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 bezüglich des Nutzungskonzepts, der Windverhältnisse, des Wohnraums, der Tiefgarage und der Fassadengestaltung vorgebracht:

Der meiste Teil der angesprochenen Themen betraf jedoch nicht unmittelbar den Inhalt des Planverfahrens und können daher nicht bauleitplanerisch gesteuert oder beeinflusst werden. Daher wurden diese Hinweise zur Kenntnis genommen und ggf. an den Vorhabenträger weitergeleitet, sofern sie in seinem Zuständigkeitsbereich liegen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange** wurden Anregungen zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 bezüglich der Geschossigkeit, der Verkehrssicherheit, einer Fußwegeerschließung, des Baumverlustes, des Artenschutzes, der Ver- und Entsorgung, des Einzelhandels und der Spielflächen vorgebracht.

#### Geschossigkeit

Ein Einwander äußerte Bedenken hinsichtlich der Bauhöhe der geplanten Gebäude. Er befürchtete, dass Fußgänger vier Geschosse zu hoch empfinden und kein einladender Übergang zwischen dem alten Zentrum Wentorfs und der neuen Mitte entsteht.

Diesem Einwand wurde nicht gefolgt, da aus städtebaulicher Sicht im Bereich des Kreisverkehrs eine viergeschossige Bebauung positiv zu bewerten ist. Der Baukörper setzt hier einen städtebaulichen Akzent und führt insbesondere durch die geschwungene Gebäudeform den Fußgänger und den Blick in den Casinopark hinein. Die Gebäudehöhe entspricht der an der Berliner Landstraße und Hamburger Landstraße anschließenden Nachbarbebauung, die jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss umfasst. Im Bereich des Kreisverkehrs wurde die Abstufung des obersten Geschosses des geplanten Vorhabens mit Absicht auf die straßenabgewandte Fassadenseite vorgenommen, um zum öffentlichen Raum eine klare Raumkante auszubilden.

#### Verkehrssicherheit

Zwei Einwander äußerten Bedenken zur Verkehrssicherheit für Radfahrer und Rad fahrende Kinder auf dem Gehweg an der Hamburger Landstraße, insbesondere in Bezug auf den Abbiegeverkehr in die vorgesehene Tiefgarage bzw. den vorhandenen Lebensmitteldiscounter gegenüber dem Plangebiet.

Im Bebauungsplan sind die Flächen, die als Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen sollen, planungsrechtlich gesichert. Die Vorplanungen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Straßenausbauplanung sieht die Anlage eines Mehrzweckstreifens vor, der die Funktion als Abbiegestreifen sowohl in die Tiefgarage als auch zu dem Parkplatz des gegenüberliegenden Discounters übernimmt. Das Linksabbiegen von der Hamburger Landstraße kann mit der Zustimmung der Verkehrsaufsicht zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Straßenabschnitt zwischen Zollstraße und Echardusstieg ermöglicht werden. Bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist wegen der niedrigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit gemäß Straßenverkehrsordnung keine Trennung des Radverkehrs vom PKW-Verkehr erforderlich. Dementsprechend wird der Radverkehr bereits ab dem Einmündungsbereich der Zollstraße auf die Fahrbahn geführt. Die Straßenverkehrssicherheit für Fußgänger und Rad fahrende Kinder auf dem Gehweg kann durch eine verkehrssichere Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt mit ausreichend breiten Sichtdreiecken sichergestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung der genannten Maßnahmen.

### Fußweg-Erschließung

Ein Einwender sah in dem Fußweg zwischen den Gebäuden Hamburger Landstraße 36 und 38 ein Problem. Der Bebauungsplan vollzieht hier die bestehende Situation nach und sichert somit die Erschließung des Gebäudes Hamburger Landstraße 36. Es konnte keine problematische Situation erkannt werden.

### Baumverlust

Ein Einwender sprach sich gegen die Fällung der straßenbegleitenden Linden an der Hamburger Landstraße aus.

Die Möglichkeiten zum Erhalt der betroffenen Bäume wurden im Planverfahren geprüft. Die Bäume stehen so dicht an der Grundstücksgrenze zum Vorhabengebiet, dass die Wurzelballen innerhalb des Vorhabengebiets liegen und im Rahmen der Baumaßnahmen u.a. zur Baugrubensicherung nicht gehalten werden können. Eine Berücksichtigung der betroffenen Bäume hätte erhebliche Auswirkungen auf die Planungen. Insgesamt wäre das mit dem Vorhaben verfolgte Nutzungskonzept aus Einzelhandel und Wohnungsbau damit nicht mehr realisierbar. Der Stellungnahme wurde daher nicht gefolgt. Mit einem Pflanzgebot über fünf kleinkronige Bäume entlang der Hamburger Straße und dem geplanten Gründach über dem Erdgeschoss von 1.160 m<sup>2</sup> Größe werden durch den Baumentfall hervorgerufene negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt abgemildert.

Der Einwender fordert zudem den Erhalt einer Hainbuche und einer Eiche im östlichen Bereich des Vorhabens.

Die Hainbuche weist starke Vitalitätseinbußen auf. Eine Fällung wird aus Verkehrssicherungsgründen empfohlen. Die außerhalb des Plangebiets stehende Rot-Eiche auf dem Flurstück 12/218 bleibt erhalten.

### Artenschutz

Ein Einwender regte eine Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel an.

Eine Verpflichtung für den Vorhabenträger wurde nicht vorgenommen, da die Maßnahme für die Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich ist. Die Anbringung von Nisthilfen wird als freiwillige Maßnahme angeregt.

### Ver- und Entsorgung

Ein Einwender wies auf Vorgaben zur Abfallentsorgung hin, insbesondere darauf, dass Müllfahrzeuge zur Abholung nicht rückwärtsfahren dürfen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung der Abfallstandorte geprüft. Die Abfallbeseitigung des Lebensmittelmarktes wird über den eingehausten Anlieferbereich im Südosten des Plangebiets durch den Betreiber des Lebensmittelmarktes organisiert. Für die weiteren Nutzer und Mieter des Vorhabens sind zur Abstellung von Mülltonnen Flächen im rückwärtigen Bereich zum Grundstück Zollstraße 3 und im Untergeschoss vorgesehen. Ein Hausmeisterservice stellt die Bereitstellung der Mülltonnen für die Entsorgungsbetriebe sicher.

Es wurden von verschiedenen Einwendern Hinweise auf vorhandene Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung eingebracht, die an den Vorhabenträger weitergereicht wurden, damit sie im Rahmen der Umsetzungsplanung berücksichtigt werden können

Ein Einwender wies auf Anforderungen an den Brandschutz und die erforderliche Löschwassermenge im Plangebiet hin. Diese Hinweise können im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

#### Einzelhandel

Ein Einwender wies darauf hin, dass hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ein Nachweis erbracht werden muss, dass diese keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche haben darf und eine Abstimmung im interkommunalen Einzelhandelsforum erforderlich ist.

Der Nachweis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung sowohl für die Gemeinde Wentorf b.H. selber als auch die Nachbarkommunen zu keinen negativen Auswirkungen führt, wurde gutachterlich erbracht. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im interkommunalen Einzelhandelsforum abgestimmt und das geplante Vorhaben durch die benachbarten Gemeinden und Städte positiv beschieden.

#### Spielflächen

Ein Einwender äußerte Wünsche zur Gestaltung der Spielflächen. Die Anlage der privaten Spielflächen ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Gestaltung dieser Flächen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

## **4 Begründung zur Wahl des Plans unter Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das geplante Vorhaben beinhaltet unter anderem eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den bestehenden Lebensmittelmarkt. Mit einer Verkaufsfläche von 1.600 qm wird die Schwelle der Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs überschritten und eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist nur innerhalb eines Sondergebiets oder eines Kerngebiets gegeben. Da sich das Plangebiet im Ortszentrum von Wentorf b. H. befindet, das als zentraler Versorgungsbereich durch eine Mischung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangeboten und Verwaltungseinrichtungen geprägt ist, wurde im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung, die von einem steten Wandel geprägt ist, eine Festsetzung als Kerngebiet und nicht als Sondergebiet getroffen. Gegenüber einer Kerngebietsfestsetzung ist die Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen in Sondergebieten aufgrund der festzusetzenden Positivliste wesentlich eingeschränkt bzw. aufwändig umzusetzen (i.d.R mit einem Änderungsverfahren des Bebauungsplans).

Zur Bebauung des Vorhabengebiets wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Unter anderem wurden verschiedene Möglichkeiten zur Ausbildung einer Raumkante an der Berliner Landstraße im Bereich des Kreisverkehrs und in den Casinopark hinein entwickelt. Die der Planung nun zugrundeliegende abgerundete Fassade wurde ausgewählt, da diese auf

besondere Weise eine verbindende und leitende Funktion zwischen altem Ortszentrum und neuer Mitte wahrnehmen kann.

Des Weiteren wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwicklung der über dem ersten Vollgeschoss bestehenden Baukörper mit Wohnnutzungen geprüft. Eine Variante sah die Ausbildung von drei Baukörpern ab dem 2. Obergeschoss vor. Dies wurde verworfen, da durch die Ausbildung von zwei Baukörpern an der Hamburger Landstraße Verkehrslärmimmissionen in den Innenhof gelangen könnten. Die nun vorliegenden Baukörper zeichnen sich durch Rücksprünge und Versätze aus, so dass an der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße ein lebendiger Fassadenablauf erzeugt wird.

Für die Erschließung der Tiefgarage wurde eine alternative Planung über eine Zu- und Ausfahrt von der Zollstraße geprüft. Diese würde zu einer Verstärkung der Verkehrsbelastung in der Zollstraße und zu einer Erhöhung der Lärmbelastung der Wohnnutzungen des Gebäudes Zollstraße Nr. 3 sowie im Plangebiet führen. Mit der Zu- und Ausfahrt an der Hamburger Landstraße können diese negativen Auswirkungen vermieden werden.

Grundsätzliche Alternativstandorte für das Vorhaben kamen in diesem Fall nicht zum Tragen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Lage durch die Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers bestimmt wird. Des Weiteren sind die vorgesehenen Nutzungen und das Ausmaß des Vorhabens an anderen Orten in der Gemeinde als im zentralen Bereich der Ortsmitte nicht gewollt und vorgesehen. Einzige Alternative wäre es, die Planung nicht durchzuführen. Die Gemeinde hat der städtebaulichen Aufwertung in diesem zentralen Bereich jedoch zugestimmt.

Wentorf bei Hamburg, den 19.12.2017

gez. D. Petersen  
Bürgermeister

(Siegel)