

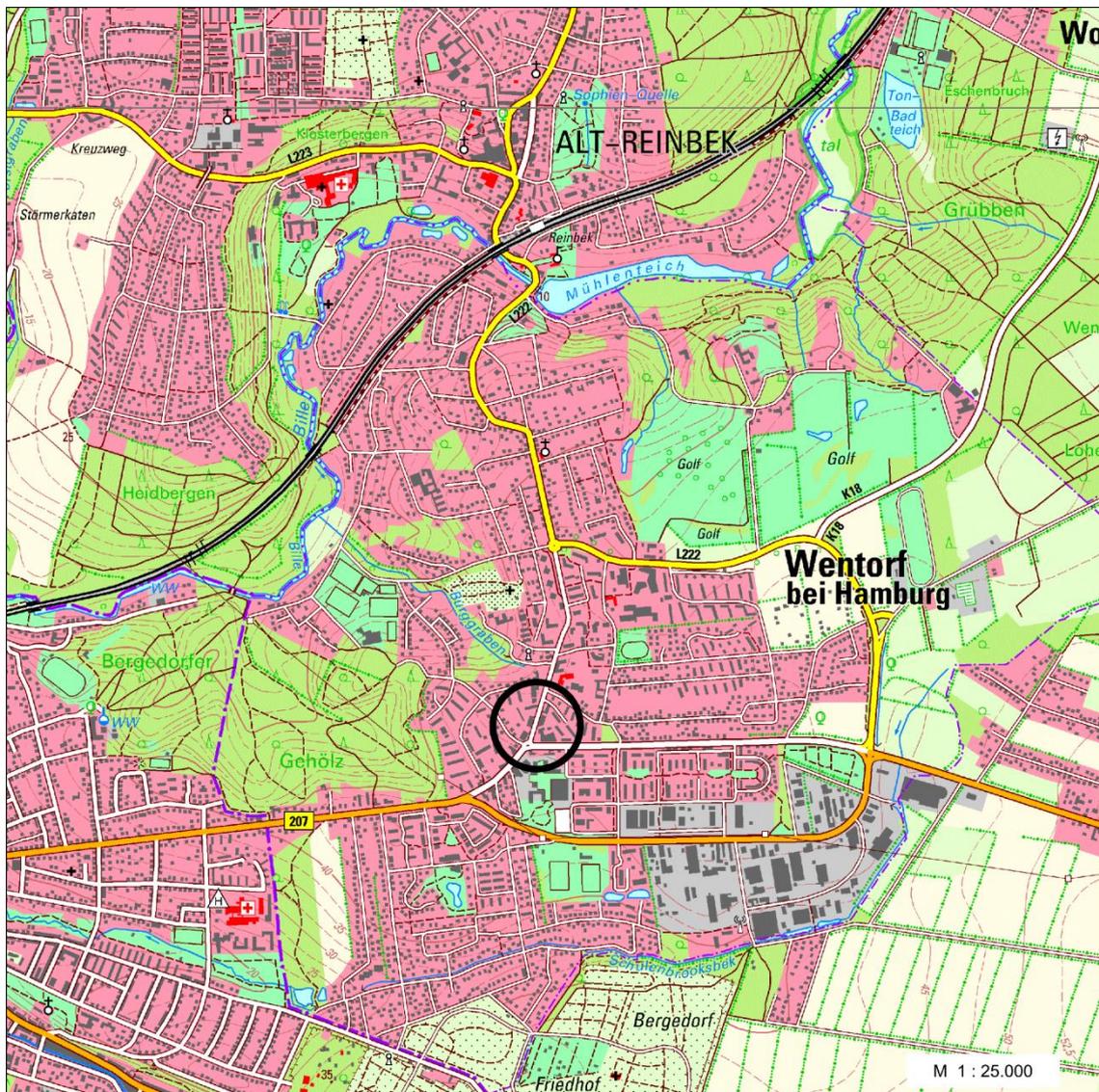
# Gemeinde Wentorf bei Hamburg

## Kreis Herzogtum Lauenburg



### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“

für das Gebiet nördlich der Berliner Landstraße, beidseitig Hauptstraße, südlich des Brinkweges und östlich Hoffredder in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: 24.10.2023

**Bearbeitung:**



CLASEN·WERNING·PARTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
UND STADTPLANER GMBH

Elisabeth-Haseloff-Str. 1  
23564 Lübeck  
Tel. 0451 / 610 68 – 0  
info@cwphl.de

Richardstr. 47  
22081 Hamburg  
Tel. 040 / 22 94 64 0  
info@cwphh.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	6
1.4	Rechtsgrundlagen .....	8
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	8
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998) .....	9
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	9
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem .....	9
<b>2.5</b>	<b>NATURA 2000-Gebiete</b> .....	<b>9</b>
2.6	Flächennutzungsplan .....	10
2.7	Bestehende Bebauungspläne .....	10
2.8	Werbeanlagensatzung .....	11
2.9	Integriertes Klimaschutzkonzept.....	11
2.10	Einzelhandelskonzept .....	12
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>12</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	13
3.3	Natur und Umwelt .....	14
3.3.1	Vegetationsbestand .....	14
3.3.2	Topografie.....	14
3.3.3	Bodenverhältnisse.....	14
3.3.4	Altlasten .....	14
3.3.5	Natur- und Artenschutz .....	14
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild/Erholung .....	15
3.4	Denkmalschutz .....	15
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	15
3.6	Ver- und Entsorgung .....	15
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung .....	16

3.8	Immissionsschutz.....	16
<b>4</b>	<b>Planung.....</b>	<b>17</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung.....	17
4.2	Flächenbilanz.....	17
4.3	Städtebauliches Konzept.....	17
4.4	Ver- und Entsorgung.....	23
4.4.1	Niederschlagswasser.....	23
4.4.2	Frisch- und Schmutzwasser.....	24
4.4.3	Strom- und Gasversorgung/Kabelgebundene Medien.....	24
4.4.4	Löschwasser.....	24
4.4.5	Abfallbeseitigung.....	24
4.5	Natur- und Artenschutz.....	25
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
<b>5.3</b>	<b>Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze.....</b>	<b>27</b>
5.4	Verkehrsflächen.....	27
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
5.6	Nutzung der solaren Strahlungsenergie.....	28
5.7	Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	29
5.8	Pflanz- und Erhaltungsbindung.....	29
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>31</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung.....	31
<b>7</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit.....</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>32</b>

## **ANLAGEN**

- CLASEN·WERNING·PARTNER: Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Bebauungsplan Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“, Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Stand: 09.08.2023
- CLASEN·WERNING·PARTNER: Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Bebauungsplan Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“, Städtebauliches Konzept, Stand: 24.10.2023
- CLASEN·WERNING·PARTNER: Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Stand: 05.09.2023

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“ möchte die Gemeinde Wentorf bei Hamburg den zentralen Bereich der Hauptstraße als historisches und lebendiges Einzelhandelszentrum der Gemeinde sichern und durch gezielte Entwicklungsoptionen stärken. Das Plangebiet ist hierbei wichtiger Bestandteil der zentralen Achse zwischen den sozialen und gemeindlichen Einrichtungen mit dem Rathaus, dem Jugendtreff und der Begegnungsstätte im Norden und dem Casinopark im Süden.

Aufgrund der Umstrukturierungen im Einzelhandel haben sich in den letzten Jahren immer wieder Leerstände im Bestand ergeben, so dass die Gemeinde im Rahmen Ihrer planungsrechtlichen Möglichkeiten die Sicherung der Funktion des Standortes sowie die Schaffung mittel -und langfristiger Entwicklungsperspektiven für die Eigentümer:innen und Nutzer:innen der Flächen anstrebt.

Hierzu hat der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Wentorf bei Hamburg am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“ für das Gebiet nördlich der Berliner Landstraße, beidseitig Hauptstraße, südlich des Brinkweges und östlich Hoffredder in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg beschlossen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich liegt im zentrale in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg nördlich der Berliner Landstraße, beidseitig der Hauptstraße, südlich des Brinkweges und östlich der Straße „Hoffredder“.

Er umfasst Teile der Flurstücke 34/4, 34/5, 34/16, 34/17, 34/18, 39/2, 49/11, 52/2, 52/3, 54/3, 54/4, 58/1, 58/4, 69/5, 69/6, 69/11, 69/12, 69/13, 69/15, 88/3, 129/39, 131, 228/54, 311/55, 327, 328, 329, 330, 331 und 332 der Flur 6 in der Gemarkung Wentorf bei Hamburg sowie der Teile der Flurstücke 69/16, 88/2, 89/5, 89/12 und 346 der Flur 6 in der Gemarkung Wentorf bei Hamburg. Der so gebildete Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung und Neustrukturierung. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,02 ha. Unter Berücksichtigung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, unterschritten wird.

Ein wichtiger Baustein der geplanten Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist die planungsrechtliche Sicherung des Lebensmitteleinzelhandels am Standort.

Gemäß den Bestimmungen des UVPG ist aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ (vgl. Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 UVPG) erforderlich. Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVPG durchgeführt. Der Planungsträger hat im Rahmen einer übersichtlichen Prüfung - auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob mit der Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen einhergehen können.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles<sup>1</sup> mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entgegenstehen.

Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB zielen darauf ab, die Verfahrensdauer für die Erarbeitung des Bebauungsplanes zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren), so dass bei den hier abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung erfolgen kann. Im vorliegenden Fall ist dies von Bedeutung, da die geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können und somit die erforderliche Änderung durch Berichtigung erfolgen kann.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Belange mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in der Begründung beschrieben.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 13 a BauGB kann die Gemeinde grundsätzlich von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absehen.

Aufgrund der Komplexität der Thematik und der Bedeutung der Plangebietes für die Gemeinde Wentorf bei Hamburg sieht die Gemeinde von dieser Möglichkeit ab.

---

<sup>1</sup> CLASEN-WERNING-PARTNER: Gemeinde Wentorf bei Hamburg, Bebauungsplan Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“, Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Stand: 09.08.2023

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)

## 2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

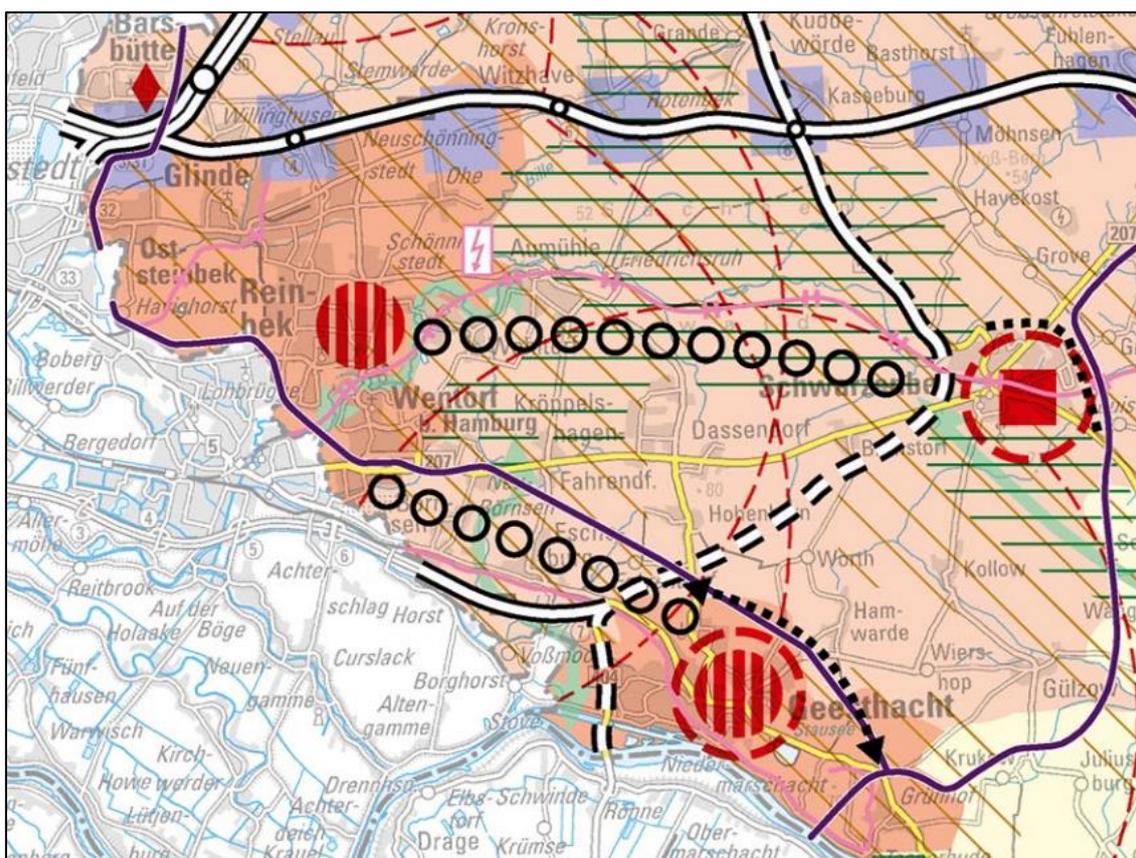


Abb.: 1 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 befindet sich die Gemeinde Wentorf bei Hamburg innerhalb des

Verdichtungsraumes Hamburg. Die Gemeinde bildet mit der Stadt Reinbek und der Stadt Glinde ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Mittelzentren im Verdichtungsraum sind Zentrale Orte der mittelzentralen Ebene. Sie nehmen für einzelne Regionen im Land eine Versorgungsfunktion wahr. Sie bieten Versorgungsmöglichkeiten für Güter und Dienstleistungen des gehobenen, längerfristigen Bedarfs, wie beispielsweise weiterführende allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, Behörden der unteren Stufe oder Krankenhäuser der Regelversorgung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“ möchte die Gemeinde Wentorf bei Hamburg den zentralen Bereich der Hauptstraße als historisches und lebendiges Einzelhandelszentrum der Gemeinde sichern und durch gezielte Entwicklungsoptionen stärken. Die Planung dient hieraus auch der Sicherung der Versorgungsfunktion und somit der genannten Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

Teile der Gemeinde befinden sich zudem innerhalb des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Dies betrifft jedoch nicht das vorliegende Plangebiet.

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

Der Regionalplan übernimmt weitestgehend die im Landesentwicklungsplan definierten Ziele und Grundsätze. Die Gemeinde wird hierbei jedoch als Stadtrandkern 1. Ordnung innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes definiert. Die Zielsetzung entsprechen hierbei denen des Landesentwicklungsplanes.

## **2.3 Landschaftsrahmenplan**

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 sind die Flächen westlich der Hauptstraße als Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Aus fachlicher Sicht ist diese Darstellung für die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht nachvollziehbar, so dass es sich hierbei wahrscheinlich um eine zeichnerische Ungenauigkeit des Landschaftsrahmenplanes handelt.

## **2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem**

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

## **2.5 NATURA 2000-Gebiete**

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Weiter östlich in ca. 2,5 km Entfernung befindet sich das Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV) DE 2428-492 Sachsenwald-Gebiet.

## **2.6 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg stellt das Plangebiet zu großen Teilen als gemischte Baufläche (M) dar. Lediglich die Bebauung Berliner Landstraße Nr. 9 ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan sieht eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) sowie die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Sonderbaufläche (S) angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.7 Bestehende Bebauungspläne**

### Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne und ist aufgrund der vorhandenen Strukturen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Lediglich die südlichen Verkehrsflächen sind kleinteilig durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Hamburger Landstraße 35 - 39“ erfasst. Dieser setzt die Flächen ebenfalls als Verkehrsflächen fest, so dass hier keine Änderung erfolgt.

### Außerhalb des Plangebietes

Nördlich an das Plangebiet angrenzend schließt der Bebauungsplan Nr. 27/I „Nördliche Ortsmitte“ für das Gebiet zwischen Achtern Höben und dem Gebiet südlich Burgberg/westlich Hauptstraße mit Rechtskraft vom 22.12.2001 an. Für die Flächen nördlich des Plangebietes setzt dieser Bebauungsplan Mischgebiete mit einer bis zu III-geschossigen Bebauung, einer max. Firsthöhe von 13,5 m (über Gelände) und unterschiedlichen Grundflächen fest. Die Hauptstraße ist als Straßenverkehrsfläche, die Vorflächen der Bebauung sind hingegen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Der Brinkweg ist ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung jedoch mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Südlich des Plangebietes schließen die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 7 „Hamburger Landstraße 35 – 39“, Nr. 8 für das Gebiet westlich Echardusstieg und südlich der Berliner Landstraße sowie der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Hamburger Landstraße 38/Berliner Landstraße 2“ für das Gebiet östlich der Hamburger Landstraße, südlich der Berliner Landstraße und nördlich der Zollstraße an. Diese Vorhabenbezogenen Bebauungspläne setzten jeweils unterschiedliche Kerngebiete (MK) fest. Die Geschossigkeit liegt entlang der Berliner Landstraße/Hamburger Landstraße zwischen III und IV Vollgeschossen. Die baulich abgerückte Bebauung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist auf I bzw. II Geschosse begrenzt.

## 2.8 Werbeanlagensatzung

Das Plangebiet ist zudem Bestandteil der Satzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg über die Aufstellung von Werbeanlagen (**Werbeanlagensatzung**) mit Rechtskraft vom 04.07.2017 sowie dessen 1. Änderung mit Rechtskraft vom 04.04.2019. Der Bereich Hauptstraße ist hierbei als Bereich A der Werbeanlagensatzung festgesetzt. Ziel der Satzung ist es, ein harmonischeres Gesamtbild im Ortskern zu erreichen, dass nicht durch willkürliche Schilder und Hinweistafeln gestört wird sowie einen klaren Umgang mit Groß- und Fremdwerbeanlagen zu finden.

Die Festsetzungen in der Satzung für die Ortsmitte (Bereich A) lassen generell Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zu. Für versteckt liegende Einrichtungen oder Betriebe sind freistehende Anlagen ebenfalls möglich. Fremdwerbung ist im Bereich der Ortsmitte ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Fahrgastunterständen steht.

Die Werbeanlagensatzung behält auch weiterhin für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 Rechtskraft und ist entsprechend zu berücksichtigen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

## 2.9 Integriertes Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept (iKSK)<sup>2</sup> beschlossen. Die hieraus entwickelten Grundsätze und Ziele für eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung sind in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der fast vollständigen privaten Eigentümer:innenstruktur des Plangebietes kann der Bebauungsplan nur grundlegende Richtungen definieren, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Es soll somit eine Art „roter Faden“ für die künftige Entwicklung der Plangebietes geschaffen werden, der sich an einer langfristigen Neustrukturierung orientiert.

Gleichwohl stehen durch Nutzungsaufgabe auch heute bereits Teile des Plangebietes einer neuen Entwicklung offen, so dass hier eine kurzfristige Entwicklung möglich ist.

Nicht zuletzt setzt der Bebauungsplan durch seine zentrale Lage und die geplante Sicherung und Stärkung der Ortsmitte – und somit einer ortsnahen, fußläufigen Versorgung der Bewohner:innen – bereits wichtige Ziele des Klimaschutzkonzeptes um.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan bei einer Neubebauung und/oder Umstrukturierung unterstützende Maßnahmen fest, welche eine natürliche Verdunstung und Versickerung begünstigen sollen. So ist bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese Festsetzung ist sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebenanlagen und Carport anzuwenden. Bei stärker geneigten Dächern wird eine Begrünung ermöglicht, aufgrund der technischen Schwierigkeiten jedoch nicht zwingend festgesetzt. Ergänzend sind die Dächer von Tiefgaragen mit einer intensiven Begrünung auszustatten, so dass sich hier weitere Rückstauvolumen entwickeln können.

---

<sup>2</sup> OCF Consulting: Integriertes Klimaschutzkonzept für Wentorf bei Hamburg, Stand: 31.08.2021

Des Weiteren wird eine zwingende Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen festgesetzt.

Durch die Begrenzung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine weitere Erhöhung der Versiegelung rechtlich ausgeschlossen.

Ergänzende mobilitätsbeeinflussende Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsplanung der Hauptstraße zu berücksichtigen und können hier nur als Hinweis aufgenommen werden.

## **2.10 Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat im Jahre 2014 als gemeinsames Mittelzentrum mit den Städten Reinbek und Glinde ein Einzelhandelskonzept<sup>3</sup> beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 ist hierbei Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Wentorf definiert. Der Versorgungsbereich umfasst die Hauptstraße bis zur Einmündung Haberlands Grund im Norden sowie die Einzelhandelsmärkte entlang der Hamburger Landstraße mit den Nutzungen im Casinopark im Süden.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches befanden sich bei Bestandsaufnahme im Jahre 2021 rund 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem Umsatz von 40,6 Mio. Euro. Damit stellt die Ortsmitte lediglich 18,1 Prozent der Gesamtverkaufsfläche von Wentorf. Zurückzuführen ist dieser geringe Anteil auf das sehr umfangreiche Angebot außerhalb der Ortsmitte, insbesondere am Südring. Üblicherweise wird als „kritische Masse“ für die Innenstadt ein Zielwert von 30 Prozent zugrunde gelegt, der in Wentorf aufgrund der gegebenen Strukturen jedoch auch künftig nicht zu erreichen sein dürfte.

Gleichwohl ist die Ortsmitte Wentorf weiterhin der wichtigste Einzelhandelsstandort der Gemeinde. Um diese Bedeutung zu erhalten und für die Zukunft weiter auszubauen, soll dieser Bereich auch zukünftig der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung sein. Die uneingeschränkte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment soll daher ausschließlich diesem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten bleiben.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehende, mehrgeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße geprägt. Hierbei zeigt sich ein sehr heterogenes Stadtbild, welches im Wechselspiel zwischen den kleinteiligen, historisch gewachsenen Strukturen und den städtischen Baustrukturen des südlich angrenzenden neueren Stadtquartier Casinopark.

Die Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes liegt hierbei zwischen I und IV-Vollgeschossen. Auch hier zeigt sich keine klare Richtung. Gleiches findet sich in der

---

<sup>3</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf, Stand: 11.12.2014

Gebäudegestaltung. Es finden sich Flach- und geneigte Dächer in unterschiedlichsten Ausformungen. Auch die Materialität der Fassaden und Dächer zeigt sich sehr gemischt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich unterschiedliche, innenstadtypische Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie – vornehmlich im Erdgeschoss – und Wohnungen in den Obergeschossen.

Nördlich des Plangebietes weitet sich die Hauptstraße auf und bildet so eine Art soziales und gemeindliches Zentrum der Gemeinde mit dem Rathaus, Jugendtreff und Begegnungsstätte. Gegenüber dieses Zentrums öffnet sich die Bebauung und schafft eine Verzahnung mit dem westlich angrenzenden Landschaftsraum und so eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität für die Bewohner:innen des Quartiers.

Das städtebauliche Bild des Straßenraumes der Hauptstraße ist derzeit durch die hohe Anzahl öffentlichen und privaten Stellplätze und unterschiedlichste Einbauten/Möblierungen geprägt. Eine einheitliche Gestaltung wird hier durch die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und die vielfach privaten Vorbereiche der straßenbegleitenden Bebauung erschwert.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Rückgrat des Plangebietes ist die Hauptstraße, welche auch heute noch eine zentrale Verkehrsader der Gemeinde darstellt. Die Hauptstraße ist südlich an die Hamburger Landstraße angebunden, welche im weiteren Verlauf die Bundesstraße 207 bildet und so das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr anschließt. Zur Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes wurde eine großräumige östliche Umgehung mit dem Wohltorfer Weg, dem Ostring und dem Südring gebaut.

Die Hauptstraße stellt jedoch auch weiterhin die direkte und kürzeste Verbindung durch den Ort dar. Die Hauptstraße weist derzeit eine Tempobeschränkung auf 30 km/h auf.

#### Fuß- und Radwege

Die Hauptstraße begleitend bestehen beidseitige Fußwege. Eigenständige Fahrradwege sind aufgrund der beengten öffentlichen Verkehrsfläche derzeit nicht vorhanden. Die vorhandenen Fußwege werden durch die privaten Vorflächen der straßenbegleitenden Bebauung räumlich erweitert.

#### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wentorf Rathaus“ befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Hauptstraße. Die Haltestelle wird von der Buslinie 237 bedient. Weitere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe und binden das Plangebiet an die umgebenden Gemeinden und Städte an.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl öffentlicher Parkplätze. Diese sind zumeist als Senkrecht- und Längsparkstände entlang der Hauptstraße angeordnet. Weitere Parkplätze finden sich im Vorbereich des Rathauses sowie nördlich und südlich

des Plangebietes. Hinzu kommen eine Vielzahl weiterer privater Stellplatzanlagen (z.B. der Einkaufsmärkte) im näheren Umfeld. Insgesamt stehen innerhalb des Plangebietes sowie im näheren fußläufigen Umfeld rund 600 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen anthropogen beeinflusst. Es dominiert die Bebauung sowie die weitestgehend versiegelten Grundstücksflächen. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Die Hauptstraße wird innerhalb und nördlich angrenzend an das Plangebiet von Straßenbäumen begleitet. Hierbei finden sich insbesondere nördlich des Plangebietes größere Lindenbestände, welche als beidseitige Allee angeordnet sind. Die Bäume stehen zumeist innerhalb von Baumbeeten, welche nur teilweise bepflanzt sind. Auch hier finden sich die nördlichen Bäume in deutlich größeren Grünflächen. Auch die rückwärtigen privaten Grundstücksfläche sind zumeist durch Stellplatzanlagen oder Wegflächen versiegelt und weisen keine Vegetationsbestände auf.

#### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet ist überaus eben und bewegt sich lediglich in geringem Maße von ca. 47,0 m ü.NHN bis ca. 48,5 m ü.NHN.

#### **3.3.3 Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der wenigen Vegetationsflächen (z.B. Baumbeete der Straßenbäume) insgesamt versiegelt. Die Fahrbahn der Hauptstraße ist mit einer Asphaltdeckschicht vollversiegelt. Die begleitenden Fußwege sind vollflächig gepflastert.

#### **3.3.4 Altlasten**

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet finden sich nach hiesigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen des weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde und ein Abgleich der vorhandenen Informationen.

#### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits heute mit Ausnahme der wenigen Vegetationsflächen (z.B. Baumbeete der Straßenbäume) insgesamt versiegelt. Bedeutende Tierlebensräume sind innerhalb des Plangebietes daher nicht anzunehmen. Auch finden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung**

Das Plangebiet weist als historischer Ortsmittelpunkt der Gemeinde keine klassische Erholungseignung auf. Gleichwohl ist die Hauptstraße mit seinen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ein wichtiger, lebendiger Anziehungspunkt für viele Bewohner:innen und Besucher:innen der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.

Wie bereits zuvor beschrieben, ist das Plangebiet derzeit durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. Es finden sich unterschiedlichste Baustile, Gebäudehöhen und -kubaturen. Ein klares Ortsbild ist hieraus nicht abzuleiten. Das städtebauliche Bild des Straßenraumes der Hauptstraße ist derzeit durch die hohe Anzahl öffentlichen und privaten Stellplätze und unterschiedlichste Einbauten/Möblierungen gestört.

### **3.4 Denkmalschutz**

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in unterschiedlichem privaten Eigentum. Dies betrifft insbesondere auch die Vorbereiche der straßenbegleitenden Bebauung. Die eigentlichen Verkehrsflächen stehen hierbei im Eigentum der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Frischwasser

Die Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz des örtlichen Wasserversorgers.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.

#### Strom- und Gasversorgung/Kabelgebundene Medien

Die Energieversorgung der Gemeinde erfolgt über das vorhandene Netz der e-werk Sachsenwald GmbH. Der Anschluss an die weiteren kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der wenigen Vegetationsflächen (z.B. Baumbeete der Straßenbäume) insgesamt versiegelt. Die Fahrbahn der Hauptstraße ist mit

einer Asphaltdeckschicht vollversiegelt. Die begleitenden Fußwege sind vollflächig gepflastert. Eine Niederschlagswasserversickerung erfolgt derzeit nicht.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

### **3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung**

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich unterschiedliche soziale und gemeindliche Infrastruktureinrichtungen. In direktem Umfeld sind dies insbesondere das nördliche angrenzende Rathaus, der Jugendtreff sowie die Begegnungsstätte.

### **3.8 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) sowie eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

## Verkehrslärm

Die Hauptstraße ist auch nach Umsetzung der östlichen Ortsumgehung weiterhin stark frequentiert. In aktuellen Zählungen<sup>4</sup> ist von einer Belastung von durchschnittlich rund 9.100 Verkehrsbewegungen auszugehen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung eines Lärmgutachtens zu den zu erwartenden Lärmbelastungen. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden im Weiteren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 4 Planung

### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Südliche Hauptstraße“ möchte die Gemeinde Wentorf bei Hamburg den zentralen Bereich der Hauptstraße als historisches und lebendiges Einzelhandelszentrum der Gemeinde sichern und durch gezielte Entwicklungsoptionen stärken. Das Plangebiet ist hierbei wichtiger Bestandteil der zentralen Achse zwischen den sozialen und gemeindlichen Einrichtungen mit dem Rathaus, dem Jugendtreff und der Begegnungsstätte im Norden und dem Casinopark im Süden.

Aufgrund der Umstrukturierungen im Einzelhandel haben sich in den letzten Jahren immer wieder Leerstände im Bestand ergeben, so dass die Gemeinde im Rahmen Ihrer planungsrechtlichen Möglichkeiten die Sicherung der Funktion des Standortes sowie die Schaffung mittel -und langfristiger Entwicklungsperspektiven für die Eigentümer:innen und Nutzer:innen der Flächen anstrebt.

### 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	20.240 m <sup>2</sup>
Urbane Gebiete (MU)		10.240 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet		5.646 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		4.354 m <sup>2</sup>
davon: Verkehrsfläche		1.280 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		3.074 m <sup>2</sup>

### 4.3 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der fast vollständigen privaten Eigentümer:innenstruktur des Plangebietes kann das städtebauliche Konzept nur erste grundlegende Richtungen definieren, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Es soll somit eine Art „roter Faden“ für die künftige Entwicklung der Plangebietes geschaffen werden, der sich an einer langfristigen Neustrukturierung orientiert.

<sup>4</sup> Wasser- und Verkehrskontor: Zählungen im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2022

Gleichwohl stehen durch Nutzungsaufgabe auch heute bereits Teile des Plangebietes einer neuen Entwicklung offen, so dass hier eine kurzfristige Entwicklung möglich ist.

Grundidee der Konzepterarbeitung ist die Stärkung der auch heute grundsätzlich noch vorhandenen Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers. Neben der Einzelhandelsnutzung sollen Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzung gestärkt werden. Insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung kann hierbei einen wichtigen Baustein zur Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur liefern. Die Ansiedlung von Dienstleistungen – insbesondere im Bereich der Medizinischen Versorgung – ist an diesem integrierten Standort sinnvoll und kann eine ergänzende Besucher:innenfrequenz für die weiteren Nutzungen bewirken.

Zur Schaffung dieser gewünschten Nutzungsmischung ist eine weitere verträgliche Verdichtung der Bebauung sinnvoll. Diese kann durch eine Erhöhung der Geschossigkeit der einzelnen Gebäude sowie durch eine ergänzende Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erzielt werden.

#### Konzeptskizzen

Konzeptionell wurden hierbei unterschiedliche Ideen erarbeitet und mit den Ziele der Gemeinde abgeglichen. Im Ergebnis wurden zunächst zwei Varianten weiterverfolgt. Wesentlicher Unterschied ist hierbei die Bebauungsstruktur der westlichen Hauptstraße. Die **Variante A** sieht teilweise eine Neuordnung der Eigentumsstruktur und hieraus optimierte Bebauungsmöglichkeiten vor. Zudem ist eine deutlichere Verengung der Eingangssituation von Norden z.B. durch Arkadengänge angedacht. Die Umsetzung der Variante ist sehr von der Zusammenarbeit der einzelnen Eigentümer:innen abhängig. Die Gemeinde möchte diese Entwicklung auf freiwilliger Basis weiterverfolgen und steht daher mit den Eigentümer:innen in Abstimmung.

**Variante B** erhält die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und entwickelt die geplante Bebauung auf diesen Flächen. Hieraus ergibt sich eine weniger effiziente Bebauungsstruktur, welche jedoch auch in dieser Gestaltung eine städtebauliche Qualität darstellt. Die rückwärtige Bebauung wird hierbei bewusst in der Geschossigkeit zurückgenommen, damit ein verträglicher Übergang gegenüber der zumeist zweigeschossigen vorhandenen Bebauung gesichert werden kann.

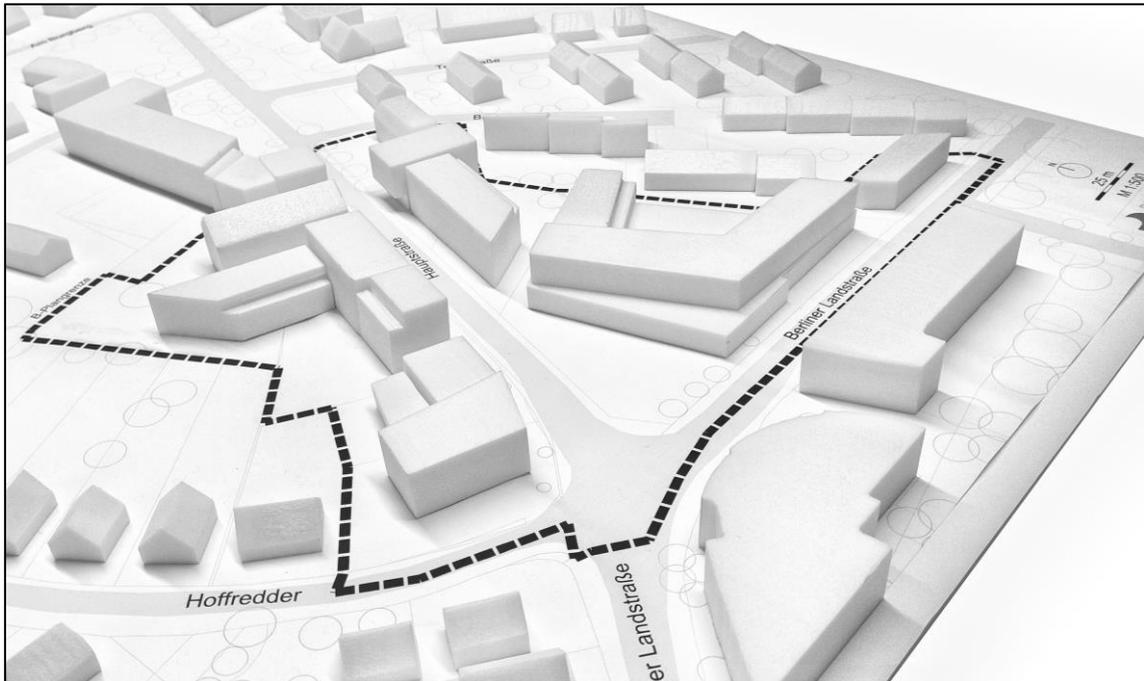
**Städtebauliches Konzept - Variante A**



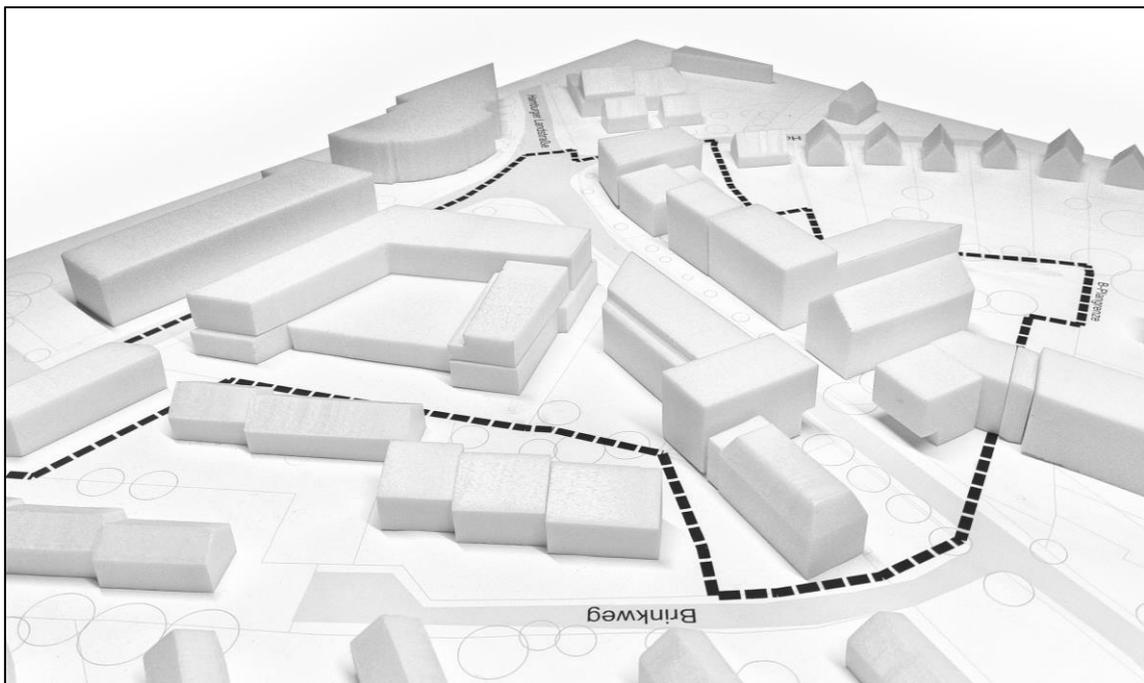
**Abb.: 2 Städtebauliches Konzept - Variante A  
Neustrukturierung der Eigentumsstruktur**



**Abb.: 3 Systemschnitt Ansicht Hauptstraße in Richtung Süden**



**Abb.: 4 Städtebauliches Konzept - Variante A**  
**Arbeitsmodell mit Blickrichtung Norden**

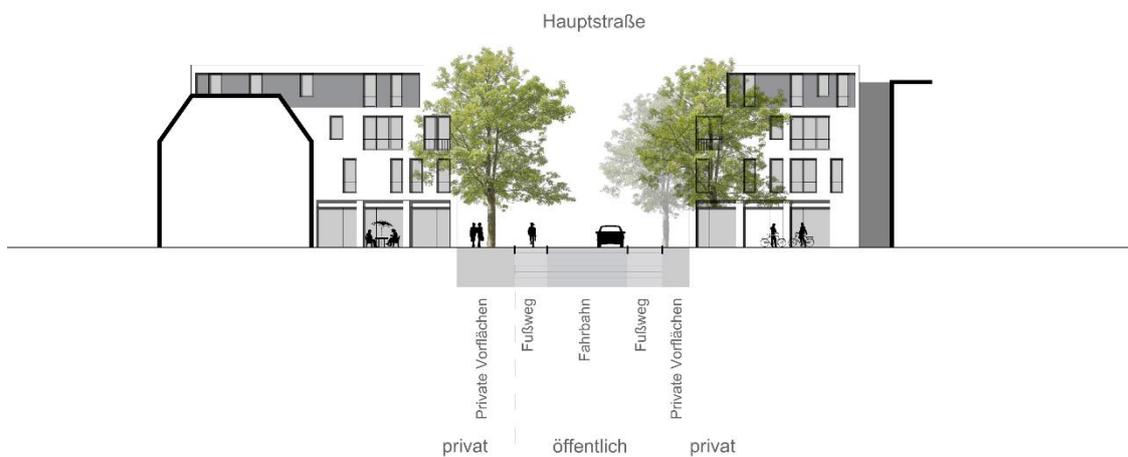


**Abb.: 5 Städtebauliches Konzept - Variante A**  
**Arbeitsmodell mit Blickrichtung Süden**

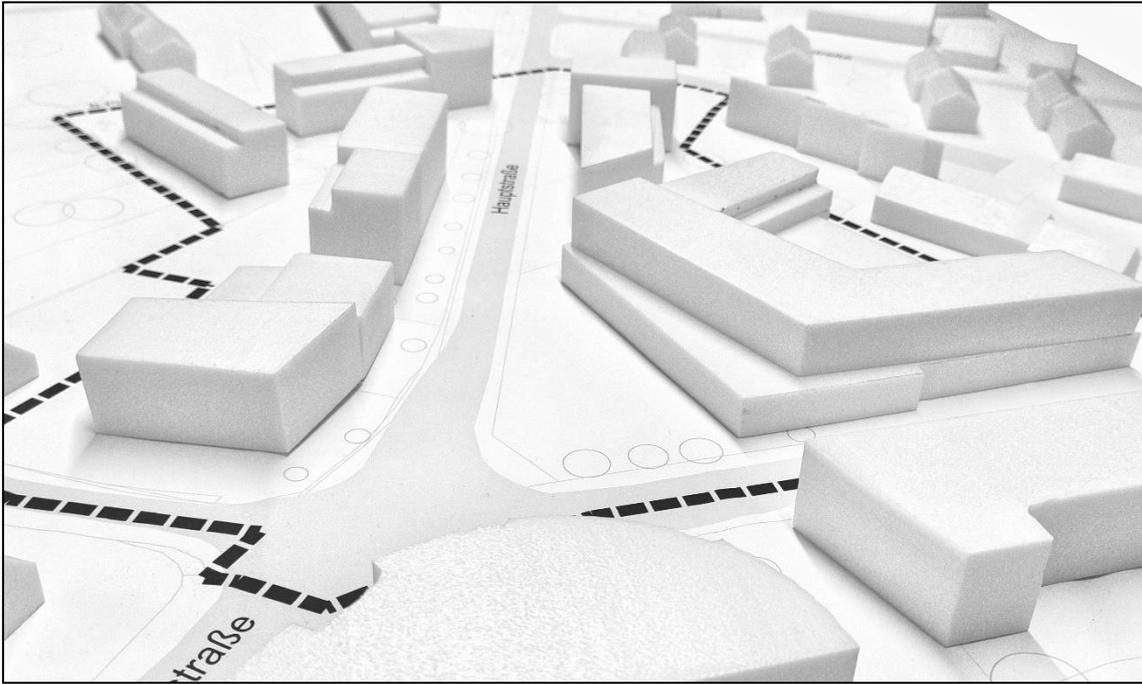
**Städtebauliches Konzept - Variante B**



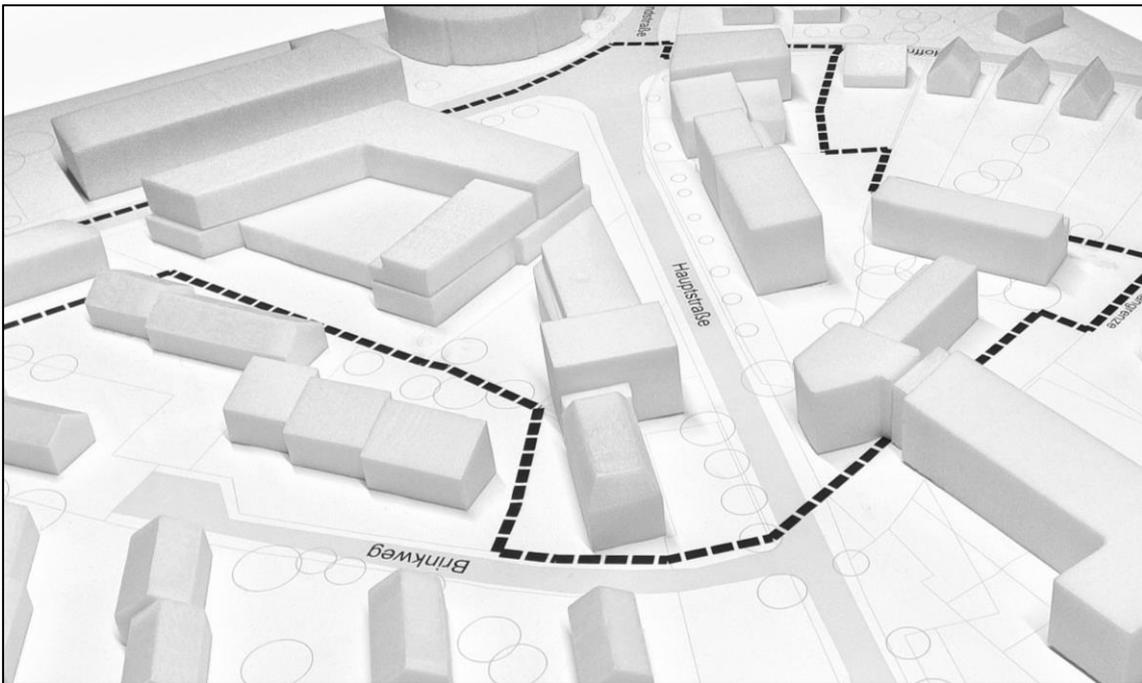
**Abb.: 6 Städtebauliches Konzept - Variante B (Stand: 09.08.2023)**  
**Erhalt der Eigentumsstruktur**



**Abb.: 7 Systemschnitt Ansicht Hauptstraße in Richtung Süden**



**Abb.: 8 Städtebauliches Konzept - Variante B  
Arbeitsmodell mit Blickrichtung Norden**



**Abb.: 9 Städtebauliches Konzept - Variante B  
Arbeitsmodell mit Blickrichtung Süden**

## Städtebauliches Konzept als Grundlage des Bebauungsplanes

Im weiteren Verfahren wurden die Ideen mit den Eigentümer:innen abgestimmt und deren Ziele und Ideen aufgenommen. Hierbei wurde die Variante B unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigentumsstrukturen favorisiert. Diese Variante bildet nunmehr das städtebauliche Konzept für den weiteren Vorentwurf.

Die Hauptstraße soll durch eine offene und einheitliche Gestaltung neu strukturiert werden. Ziel ist es diese als „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ mit einer Höchstgeschwindigkeit von weniger als 30 km/h (z.B. als Tempo-20-Zone) auszuweisen und so der Aufenthaltsqualität einen höheren Stellwert einzuräumen. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit – die angrenzenden Vorbereiche der straßenbegleitenden Bebauung befinden gänzlich in privatem Eigentum – ist eine weitergehende Gestaltung nicht umsetzbar. Dies betrifft insbesondere auch die Anordnung eines bau-lich getrennten Radweges.

Trotz der eingeschränkten Zugriffsmöglichkeiten im Bereich der Vorbereiche der straßenbegleitenden Bebauung ist die Schaffung eines übergeordneten „Gestaltungsleitfadens“ geplant. Dieser soll in Teilen bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden. Ergänzend wird die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches geprüft.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

### **4.4.1 Niederschlagswasser**

#### Entwässerungskonzept

Das Plangebiet ist bereits heute mit Ausnahme der wenigen Vegetationsflächen (z.B. Baumbeete der Straßenbäume) insgesamt versiegelt.

Gemäß Einführungserlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten sollen die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ primär bei einer Neubebauung oder in Bestandsgebieten, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren Anwendung finden.

Aufgrund der bereits bestehenden fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist nicht von einer Verschlechterung des Bestandes auszugehen. Auf die Anwendung der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird daher zunächst verzichtet.

Gleichwohl setzt der Bebauungsplan bei einer Neubebauung und/oder Umstrukturierung unterstützende Maßnahmen fest, welche eine natürliche Verdunstung und Versickerung begünstigen sollen. So ist bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Diese Festsetzung ist sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebenanlagen und Carport anzuwenden. Bei stärker geneigten Dächern wird eine Begrünung ermöglicht, aufgrund der technischen Schwierigkeiten jedoch nicht zwingend

festgesetzt. Ergänzend sind die Dächer von Tiefgaragen mit einer intensiven Begrünung auszustatten, so dass sich hier weitere Rückstauvolumen entwickeln können.

Durch die Begrenzung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine weitere Erhöhung der Versiegelung rechtlich ausgeschlossen.

#### **4.4.2 Frisch- und Schmutzwasser**

Die Wasserversorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz des örtlichen Wasserversorgers.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.

#### **4.4.3 Strom- und Gasversorgung/Kabelgebundene Medien**

Die Energieversorgung der Gemeinde erfolgt über das vorhandene Netz der e-werk Sachsenwald GmbH. Der Anschluss an die weiteren kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter. Strom, Gas, Telekommunikation

#### **4.4.4 Löschwasser**

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### **4.4.5 Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig erschlossen. Auch bei einer möglichen Nachverdichtung durch die Erhöhung der Geschossigkeit der Gebäude ist keine Änderung der grundlegenden Erschließungsstruktur geplant.

#### **4.5 Natur- und Artenschutz**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die zum Vorentwurf erarbeitete Planzeichnung des Bebauungsplanes beruht zunächst auf der Variante A des Städtebaulichen Konzeptes. Soweit sich im weiteren Verfahren die erforderlichen Neustrukturierungen der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzen lassen, wird der Entwurf entsprechend angepasst.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Urbane Gebiete

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes zum größten Teil als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die planerisch gewünschte Nutzungsmischung als vielfältig gemischtes Quartier mit attraktivem und zukunftsfähigem Wohnungsbau, sozialen Einrichtungen, Dienstleitungen, Gastronomie und Einzelhandel.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind hier aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens nicht verträglich.

Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse („tradingdown-Effekte“, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten soll hier der sogenannte „tradingdown-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebietes vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebietes vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Standort und die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Gemeinde, trotz des Ausschlusses an diesem Standort, weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümer:innen, ggf.

Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zurückstehen.

Zur Sicherung einer lebendigen und offenen Gestaltung der Erdgeschosszonen entlang der Hauptstraße wird eine Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen ausgeschlossen. Die straßenabgewandten Bereiche stehen auch in den Erdgeschossen einer Wohnnutzung offen. Aufgrund der rückwärtigen Lage besteht hier keine direkte räumliche Verbindung zur Hauptstraße, so dass eine öffentliche Wahrnehmung hier nicht gegeben ist.

#### Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Da sich die hier geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel wesentlich von einem Kerngebiet nach den § 7 BauNVO unterscheidet, wird demzufolge ein Sondergebiet festgesetzt, in dem neben der in den Obergeschossen geplanten Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und ergänzende (Einzelhandels-) Nutzungen im Erdgeschoss zulässig sind.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen Einzelhandelsstandort. Dementsprechend sind neben den geplanten Hauptnutzungen aus Wohnen und großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Büros und Räume für freiberuflich Tätige, dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität, Stellplätze, gedeckte Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten und Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Zur Sicherung einer lebendigen und offenen Nutzung der Erdgeschosszone entlang der Hauptstraße sind Wohnungen und Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln.

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts, der hieraus resultierenden teilbereichsbezogenen unterschiedlichen Bebauungsstruktur sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die geplanten Neubauten im Plangebiet baukörperähnliche Festsetzungen mittels Baulinien und -grenzen in Kombination mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen hierbei durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) um maximal

0,5 m überschritten und maximal 2,5 m unterschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 30 vom Hundert der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

Innerhalb der Baugebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem definierten städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und erlaubt eine städtische „urbane“ Verdichtung der Bebauung. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal vier (bzw. drei) Vollgeschosse begrenzt. Weitere, darüber hinaus gehende Nicht-Vollgeschosse (sogenannte „Staffelgeschosse“) sind hingegen nicht zulässig.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,5 m (bei einer viergeschossigen Bebauung) zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als feste Größe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (m ü.NHN) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 63,0 m ü.NHN. Im Bereich der rückwärtigen, dreigeschossigen Bebauung ist diese auf 12,0 m über Gelände bzw. 59,5 m ü.NHN begrenzt.

### **5.3 Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze**

Das Plangebiet wird derzeit insbesondere durch die erhebliche Anzahl öffentlicher und privater Stellplätze geprägt. Diese Dominanz des motorisierten Individualverkehrs soll in der künftigen Entwicklung des Plangebietes gesteuert werden. Gleichwohl soll hier auch bewusst nicht der motorisierten Individualverkehr gesamt ausgeschlossen werden. Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung setzt der Bebauungsplan daher Flächen für die Anordnung von Stellplätzen fest.

Insbesondere Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) stören hierbei die Wahrnehmung des öffentlichen und halböffentlichen Straßenraumes. Diese sind daher im gesamten Plangebiet nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definieren überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen der Hauptstraße entsprechend als Straßenverkehrsflächen fest. Hierbei unterscheidet die Planung den zentralen Bereich der Hauptstraße, welcher künftig durch eine offene und einheitliche Gestaltung eine klare Aufenthaltsqualität aufweisen soll und im Gegenzug den Eingangsbereich in die Hauptstraße von der Hamburger Landstraße aus. Der zentrale Bereich wird

entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ festgesetzt.

Ziel ist es diesen „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ mit einer Höchstgeschwindigkeit von weniger als 30 km/h (z.B. als Tempo-20-Zone) auszuweisen und so der Aufenthaltsqualität einen höheren Stellwert einzuräumen. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit - die angrenzenden Vorbereiche der straßenbegleitenden Bebauung befinden gänzlich in privatem Eigentum - ist eine weitergehende Gestaltung nicht umsetzbar. Dies betrifft insbesondere auch die Anordnung eines baulich getrennten Radweges. Der Vorbereich der Bebauung Hauptstraße 1 befindet sich derzeit in privatem Eigentum. Gleichwohl findet sich in diesem Bereich bereits heute ein Abschnitt des öffentliche Fußweges. Ziel des Bebauungsplanes ist eine langfristige Sicherung dieser Wegeföhrung, so dass dieser Bereich im Bebauungsplan ebenfalls als Bestandteil des „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ festgesetzt wird. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Grundstücksverfügbarkeit mit den Eigentümer:innen geprüft.

Der südliche Abschnitt der Hauptstraße wird hingegen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Basierend auf dem Städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Aufgrund der innerörtlichen, urbanen Lage des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Gestaltung der Freiflächen und der Dachflächen. Es wird festgesetzt, dass Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Maßnahme sichert eine langfristige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und trägt somit dem Erhalt einer möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz bei.

Diese Zielsetzung wird zudem durch die Festsetzung von begrünten Dächern, Tiefgaragendächern und Nebenanlagen unterstützt. Aufgrund unterschiedlicher statischer Erfordernisse zur Umsetzung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung erfolgt hier eine Differenzierung in den jeweiligen Festsetzungen.

### **5.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten sowie Belichtungs- und Belüftungsflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

Diese Festsetzung bildet einen wichtigen Baustein zur Sicherung einer langfristigen Klimaneutralität der geplanten weiteren Entwicklung des Quartiers. Diese Maßnahme ist zudem als Maßnahme im Integrierten Klimaschutzkonzept der Gemeinde Wentorf bei Hamburg definiert.

### **5.7 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine lärmtechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Belastungen aus dem Verkehrslärm der Hauptstraße. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sowie mögliche Maßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **5.8 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Der Erhalt und die Neupflanzungen von Bäumen dienen einer ökologisch wirksamen Anreicherung des Naturhaushalts. Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Die Festsetzung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neupflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes beiträgt und das Ortsbild visuell belebt. Deshalb werden im Plangebiet Bäume und Gehölzbestände zur Erhaltung dort festgesetzt, wo es trotz Bebauung, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist. Darüber hinaus werden zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes die Gartenflächen, Stellplätze und Parkplätze eingegrünt und Festsetzungen für Baumpflanzungen getroffen.

#### Erhaltungsbindung

Innerhalb des Plangebietes bestehen unterschiedliche Einzelbäume, Sträucher und weitere Bepflanzungen. Aufgrund der geplanten Neuordnung der Bebauung ist ein Erhalt dieser Grünstrukturen nur bedingt möglich. Gleichwohl ist es sinnvoll den Baumbestand im Zuge der späteren Freiraumplanung zu erhalten. Eine Festsetzung zum Erhalt ist auf Ebene der Bebauungsplanung jedoch nicht zielführend.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planung hingegen ausreichend konkret, so dass der vorhandene Straßenbaumbestand in Teilen zum Erhalt festgesetzt wird. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Im zentralen Bereich des als „verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ geplanten Abschnittes der Hauptstraße wird hingegen auf eine Festsetzung verzichtet, um so der nachgelagerten Straßenplanung die erforderliche Flexibilität zu sichern. Durch die textliche Anpflanzbindung bei der Errichtung von Stellplatz- und Parkplatzanlagen wird eine Begrünung der straßenbegleitenden Parkplätze gesichert.

### Anpflanzbindung

Zur Sicherung eines durchgrüntes Quartiers setzt der Bebauungsplan entsprechende Anpflanzbindung fest.

Durch die Anlage von Stellplatz- und Parkplatzanlagen kommt es zumeist zu einer großflächigen Versiegelung von Flächen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung setzt der Bebauungsplan ein Mindestmaß an Durchgrünung fest. Diese Festsetzung ist sowohl für private Stellplätze als auch für öffentliche Parkplätze (z.B. entlang der Hauptstraße). So sind Stellplatz-/Parkplatzanlagen bei mehr als vier offenen Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen/Parkplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Sollte dies aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).

Auch eine Durchgrünung der privaten Flächen mit Bäumen ist gestalterisch und ökologisch geboten und wird in den Baugebieten mit städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt.

Für Neupflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzlisten zu verwenden. Durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen wird dafür Sorge getragen, dass die Anpflanzungen gut mit dem städtischen Umfeld zurechtkommen. Der Pflegeaufwand und die potenzielle Auswahl von Anpflanzungen wird minimiert, weil aus den in Frage kommenden Arten so ausgewählt werden kann, dass die Bäume weniger schnell unter Trockenstress leiden. Die Verwendung von Laubgehölzen trägt zudem dazu bei die Besonnung in den Wintermonaten nicht einzuschränken.

Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für Bäume dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden und die Wirksamkeit für das Landschafts- und Ortsbild baldmöglich hergestellt wird. Damit den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht und ein Ausfall vermieden werden kann, setzt der Bebauungsplan zudem Quantitäten für Vegetationsflächen und Wurzelraum fest. Gehölze wirken durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch ungünstige Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen schaffen zudem eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Durch das Anpflanzungsgebot für Bäume können darüber hinaus im Siedlungsraum, Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel geboten werden. Die festgesetzte, grundsätzliche Anpflanzverpflichtung ermöglicht, anders

als räumlich exakt verortete Anpflanzgebote, eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der vertraglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen als Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° sowie begrünte Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Aufgrund der städtebaulich untergeordneten Bedeutung gelten die genannten Festsetzungen nur für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup>.

#### Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Aufgrund der städtebaulich untergeordneten Bedeutung gelten die genannten Festsetzungen nur für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup>.

## **7 Hinweise**

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen gibt der Bebauungsplan entsprechende Hinweise auf zu beachtenden anderweitige rechtliche und/oder technischen Regelungen. Diese sind im Rahmen der Genehmigung und der späten Realisierung zu beachten.

## **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bauflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Zur Optimierung der Erschließungssituation und der Bebaubarkeit ist in Teilen eine Neuordnung von Flächen sinnvoll. Hierfür erfolgt im weiteren Verfahren die Abstimmung mit den Eigentümer:innen der Flächen.

## **9 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Umgestaltung der Hauptstraße.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben bei der Gemeinde.

Zur Optimierung der Erschließungssituation ist in Teilen eine Neuordnung von Flächen sinnvoll. Hierfür erfolgt im weiteren Verfahren die Abstimmung mit den Eigentümer:innen der Flächen. Gegebenenfalls können hieraus Kosten für den Erwerb von Grundstücksflächen entstehen.

## **10 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Wentorf bei Hamburg, den .....

.....

Bürgermeisterin  
(Kathrin Schöning)