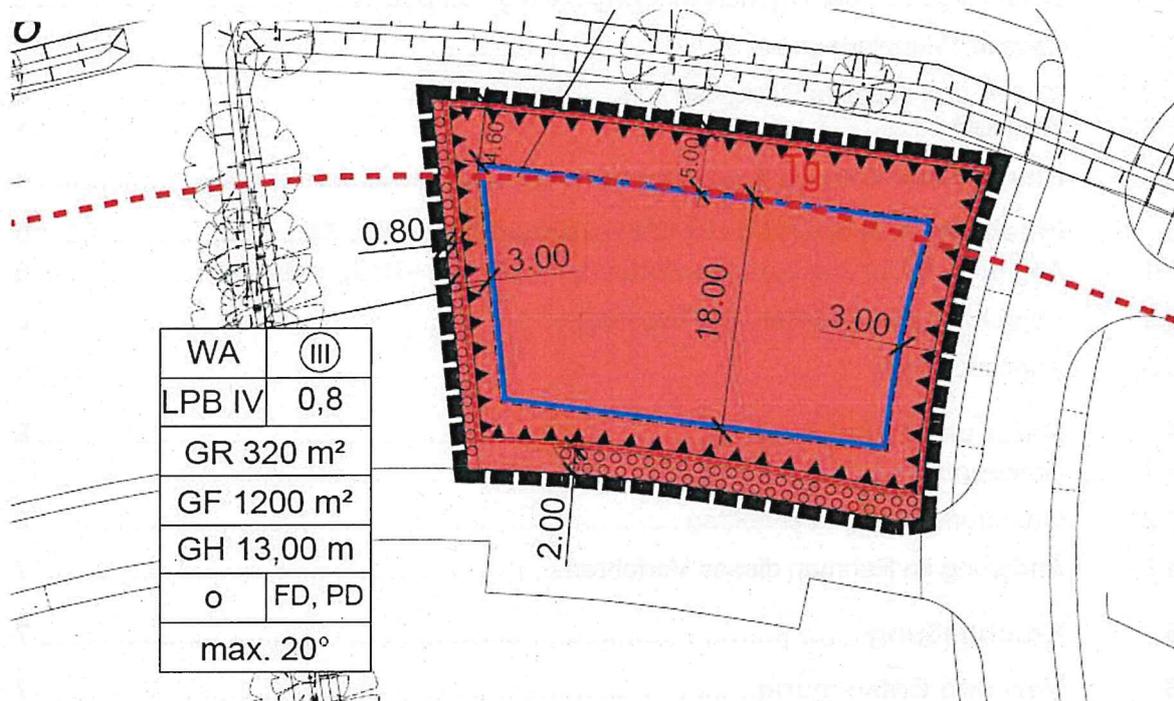


Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

für das Gebiet

nördlich Danziger Straße, südlich Wohltorfer Weg, westlich der Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 50 bis in eine Tiefe von ca. 40m



Stand: 10. September 2014

Verfahrensstand: Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Planaufsteller:

Gemeinde Wentorf
Hauptstraße 16
21465 Wentorf bei Hamburg
www.wentorf.de

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	3
1.1	Gründe und Planerfordernis	3
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet	4
1.3.1	Kultur- und sonstige Sachgüter	4
1.3.2	Altlasten	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	4
3	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50	5
3.1	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)	5
3.2	Abgrenzung der Flächen für Tiefgaragen	6
3.3	Anpflanzgebote	6
4	Natur und Landschaft	6
4.1	Umweltprüfung	6
4.2	Grünordnerischer Fachbeitrag	6
4.3	Änderung im Rahmen dieses Verfahrens	7
5	Erschließung	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Immissionsschutz	9
8	Hinweise	9
9	Nachrichtliche Übernahmen	9
9.1	Anbauverbotszone	9
10	Flächen- und Kostenbilanz	10
10.1	Flächen	10
10.2	Kosten	10
11	Anlagen und Grundlagen	10

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22.01.2009, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop**e (Biotopverordnung) vom 22.01.2009 (GOVBl. 2009, S. 52),

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998, Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** (Amtschi. SH 2010 S. 719)

der **Landschaftsplan Gemeinde Wentorf bei Hamburg** mit Stand aus dem Jahr 1998.

1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Auf dem Langen Asper“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Stadtvillen, insgesamt ca. 280 Wohneinheiten, geschaffen. In diesem Bebauungsplan wird der Geltungsbereich dieser 2. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu erleichtern, muss diese Änderung durchgeführt werden.

Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist damit gegeben.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 320 m² und somit unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Daher handelt es sich bei dem hier angestrebten Bebauungsplan um eine Planung im Innenbereich gem. § 13a BauGB. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 962 m². Der gesamte umgebende Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 50 planrechtlich gesichert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 195 der Flur 003, Gemarkung Wentorf bei Hamburg.

1.3.1 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde. Falls im Zuge der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen.

1.3.2 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen zurzeit nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 50 wurde entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes (2010), des RegPlanes (1998) sowie des Regionalen Entwicklungskonzeptes (2000) aufgestellt und entspricht ebenfalls den Darstellungen im Raumordnungsbericht „Zentralörtliches System“(2008).

Er wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf entwickelt. Dieser stellt den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt in der Bestandskarte den Geltungsbereich als ackerbauliche Nutzfläche dar, flächige Schutzansprüche oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

An der Ausweisung zur Art der Baulichen Nutzung wird durch diese 2. Änderung nichts verändert, die Konformität mit den o.g. Planungsinstrumenten bleibt daher unverändert erhalten.

3 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

Die Vermarktungsbemühungen für das Flurstück 195 (Geltungsbereich dieser Änderung) seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 50 haben gezeigt, dass die festgesetzte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) im Zuschnitt sowie das Fehlen von Flächen für Tiefgaragen ungünstig sind, da sie eine Ausrichtung der Wohneinheiten nach Westen und damit nicht zur lärmabgewandten Seite erfordern. Dies senkt in den Augen künftiger Erwerber den Wohnwert auf dem Grundstück immens. Es ist daher ein dauerhaftes Brachliegen des Grundstückes in diesem wichtigen „Eingangsbereich“ des Wohngebietes „Auf dem Langen Asper“ über die erschließende Straße vom Wohltorfer Weg aus zu befürchten.

Die Gemeinde Wentorf hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 für dieses Flurstück 195 zu ändern, um die Bebaubarkeit zu verbessern. Allerdings werden lediglich einige wenige Regelungsinhalte des bestehenden Bebauungsplanes geändert. Diese werden im Folgenden einzeln erläutert. Inhaltlich gilt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 50 (Art und Maß der Baulichen Nutzung, Lärmschutz, Nebenanlagen und Stellplätze, Grünordnerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) unverändert fort. Im Textteil B des Bebauungsplanes zu dieser Änderung sind aus Gründen des besseren Verständnisses lediglich sämtliche für das Flurstück 195 relevanten Festsetzungen übernommen worden. Diese sowie das dahinter stehende städtebauliche Konzept werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 (als Anlage beigefügt) erläutert. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

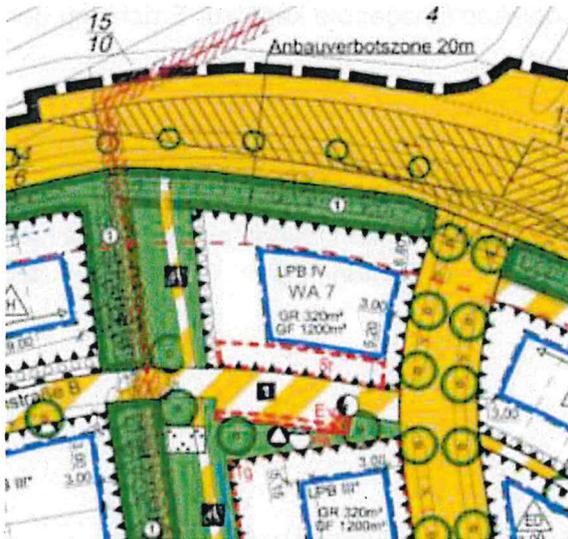


Abbildung : Bebauungsplan Nr. 50, Teil A, Planzeichnung, Ausschnitt

3.1 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)

Im bisher gültigen Bebauungsplan (siehe Abbildung) ist der westliche Teil des Grundstückes nicht überbaubar. Zur Ausnutzung der maximalen Grundfläche kann daher die Ausgestaltung der Grundrisse nur so erfolgen, dass teilweise Wohnungen nach Westen ausgerichtet sind. Es entstehen damit Wohnungen, die keine von der Lärmquelle Wohltorfer Weg abgewandte Fassade haben. Um dies zu vermeiden, muss der entstehende Baukörper bei einer reduzierten Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung eine größere Ausdehnung in Ost-West-

Richtung aufweisen. Um dies zu ermöglichen, wird mit dieser 2. Änderung die Baugrenze so ausgestaltet, dass auch der westliche Teil des Grundstücks überbaubar ist.

Gleichzeitig lässt die Baugrenze nun, aufgrund der geringen Ausdehnung des Grundstückes in Nord-Süd-Richtung, eine geringfügige Unterschreitung der Anbauverbotszone entlang der L222 zu. Ziel ist es, eine so große Entfernung des Gebäudes von der Südgrenze des Grundstückes zu ermöglichen, dass die Rampe der Tiefgarage von der Südgrenze mit der zulässigen Maximalneigung unter das Gebäude geführt werden kann. Hierüber hat mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr bereits im Vorwege zu diesem Verfahren eine Abstimmung stattgefunden.

Zusätzlich wird eine geringfügig verbesserte Abschirmwirkung dieses Gebäudes für die weiter südlich liegenden Gebäude als positiver Nebeneffekt erwartet.

Ein größeres Maß der baulichen Nutzung wird ausdrücklich nicht ermöglicht, es bleibt bei den Festsetzungen der maximalen Grundfläche (320m²) und der maximalen Geschossfläche (1.200m²) aus dem Bebauungsplan Nr. 50.

3.2 Abgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

Im bisher gültigen Bebauungsplan (siehe Abbildung) waren für dieses Grundstück ebenerdige Stellplätze im Straßenraum vorgesehen, während alle anderen Teilbereiche für die Errichtung von Stadtvillen ausschließlich Tiefgaragen zuließen. Um hier den Angleich vorzunehmen, wird mit der 2. Änderung für dieses Grundstück ebenfalls festgesetzt, dass die privaten Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen sind. Die Geometrie dieser Umgrenzung entspricht der Darstellung auf den übrigen Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 50: Das gesamte Grundstück mit Ausnahme der Anpflanzgebote kann zur Errichtung der Tiefgaragen genutzt werden.

3.3 Anpflanzgebote

Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung ein Anpflanzgebot mit einer Grundfläche von 57m² fest. Dieses wird im Rahmen dieser 2. Änderung verkleinert, aber durch ein weiteres Anpflanzgebot an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ergänzt. Insgesamt sind nun 88m² Grundfläche als Anpflanzgebote festgesetzt.

4 Natur und Landschaft

4.1 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht¹ zum Bebauungsplan Nr. 50 wird inhaltlich verwiesen.

4.2 Grünordnerischer Fachbeitrag

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu

¹ LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB: Umweltbericht zum B-Plan 50 „Auf dem Langen Asper“ der Gemeinde Wentorf b. H.

berücksichtigen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde daher ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes und die geplanten Nutzungen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Weiterhin werden Angaben zum Artenschutz und zum Ausgleich von Eingriffen gemacht. Der als Anlage beigefügte grünordnerische Fachbeitrag² zum Bebauungsplan Nr. 50 ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

4.3 Änderung im Rahmen dieses Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung ein Anpflanzgebot mit einer Grundfläche von 57m² fest. Dieses wird im Rahmen dieser 2. Änderung verkleinert, aber durch ein weiteres Anpflanzgebot an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ergänzt. Insgesamt sind nun 88m² Grundfläche als Anpflanzgebote festgesetzt. Weitere Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Da die Vergrößerung der Grundfläche der Anpflanzgebote eine Aufwertung im naturschutzfachlichen Sinne bedeutet, wird auf eine eigene Umweltprüfung im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet und insoweit auf die o.g. Fachplanungen (Umweltbericht und grünordnerischer Fachbeitrag) verwiesen.

5 Erschließung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat die Gemeinde ein Verkehrskonzept³ in Auftrag geben und auf dessen Basis in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange die Erschließung sichergestellt. An den Erschließungsanlagen wird im Rahmen dieser 2. Änderung nichts verändert. Das Ergebnis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 (als Anlage beigefügt) dargestellt. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

6 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat die Gemeinde ein Entwässerungsvorkonzept⁴ in Auftrag gegeben und über die Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Trägern abgestimmt und. Damit wurde die Ver- und Entsorgung sichergestellt. Das Ergebnis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 (als Anlage beigefügt) dargestellt. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

² LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB: Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 50 „Auf dem Langen Asper“ der Gemeinde Wentorf b. H.

⁴ WASSER- UND VERKEHRSKONTOR: Schalltechnische

⁵ WASSER- UND VERKEHRSKONTOR: Schalltechnische

³ WASSER- UND VERKEHRSKONTOR: Entwässerungsvorkonzept zur Erschließung der Wohnbauentwicklung „Auf dem langen Asper“

⁴ WASSER- UND VERKEHRSKONTOR: Verkehrskonzept zur verkehrlichen Erschließung der Wohnbauentwicklung „Auf dem langen Asper“

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung⁵ (als Anlage beigefügt) in Auftrag gegeben, in der die Immissionsbelastungen der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet, die daraufhin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Auswirkungen von Geruchsmissionen und Betriebslärm eines benachbarten Gewerbebetriebes geklärt worden sind.

Im Ergebnis wurde im Bebauungsplan Nr. 50 für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Untersuchung für diese Änderung unverändert übernommen. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

8 Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Festsetzungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

9.1 Anbauverbotszone

Zur Sicherung der Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Landesstraßen, dürfen gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an Landesstraßen keine Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m errichtet werden. Der Abstand wird gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Diese Anbauverbotszone wird aufgrund des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie darf, nach erfolgter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, innerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 unterschritten werden im Rahmen der festgesetzten Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

⁵ WASSER- UND VERKEHRSKONTOR: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 50 „Auf dem langen Asper“

10 Flächen- und Kostenbilanz

10.1 Flächen

Der Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Gebiet nördlich der Danziger Straße, südlich Wohltorfer Weg, westlich der Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 50 bis in eine Tiefe von ca. 40m hat eine Gesamtgröße von 962 m² (vollständig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt).

10.2 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Wentorf bei Hamburg, den

(Der Bürgermeister)

11 Anlagen und Grundlagen

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 50 "Auf dem Langen Asper" - Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 27, 24539 Neumünster, 06. Februar 2012

Umweltbericht zum B-Plan 50 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg – LANDSCHAFTS-PLANUNG JACOB, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt, 26. April 2012

Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 50 „Auf dem langen Asper“ der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, Ochsenzoller Str. 142a, 22848 Norderstedt, 26. April 2012

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG Verkehrskonzept zur verkehrlichen Erschließung der Wohnbauentwicklung „Auf dem langen Asper“ - Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 27, 24539 Neumünster, 27. Februar 2009

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG Entwässerungskonzept zur Erschließung der Wohnbauentwicklung „Auf dem langen Asper“ - Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 27, 24539 Neumünster, 19. Februar 2009

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Auf dem Langen Asper“ – WRS Architekten & Stadtplaner GmbH, 18. Juni 2012