

# **BEGRÜNDUNG**

## **GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

#### **"HAMBURGER LANDSTRASSE NR. 38 / BERLINER LANDSTRASSE NR. 2“**

**Fassung: Ausfertigung**

Stand: 28. November 2017

**Gemeinde Wentorf bei Hamburg**  
Amt für Bürgerdienstleistungen,  
Bauen und Entwicklung  
Sachbereich Bauleitplanung und Bauordnung  
Hauptstraße 16  
21465 Wentorf bei Hamburg  
Fon: 0 40/72001 0  
Fax: 0 40/72001 234

Planungsbüro:  
**claussen-seggelke**  
**stadtplaner**  
Holzdamm 39  
20099 Hamburg  
Fon: 0 40/28 40 34 0  
Fax: 0 40/28 05 43 43  
E-mail: [mail@claussen-seggelke.de](mailto:mail@claussen-seggelke.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Planerische Vorgaben.....	2
3.1	Landesentwicklungsplan.....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Bestehendes Planrecht.....	3
3.4	Sonstige Vorgaben und Gutachten.....	5
3.4.1	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	5
3.4.2	Einzelhandelskonzept.....	5
3.4.3	Einzelhandelsgutachten.....	6
3.4.4	Verkehrsgutachten.....	7
3.4.5	Lärmschutzgutachten.....	10
3.4.6	Entwässerungsgutachten.....	10
3.4.7	Baumgutachten.....	10
3.4.8	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	10
3.4.9	Artenschutzgutachten.....	11
3.4.10	Werbeanlagensatzung.....	11
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	11
5	Vorhabenbeschreibung.....	14
6	Planinhalt und Abwägung.....	16
6.1	Art und Maß der Nutzung, Bauweise.....	16
6.1.1	Art der Nutzung.....	16
6.1.2	Maß der Nutzung.....	18
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
6.2	Erschließung.....	20
6.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	20
6.2.2	Straßenverkehrsfläche.....	20
6.2.3	Stellplätze.....	21
6.2.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
6.3	Ver- und Entsorgung.....	21
6.3.1	Versorgung des Plangebiets.....	21
6.3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	22
6.3.3	Oberflächenentwässerung.....	22
6.3.4	Abfallbeseitigung.....	22
6.4	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
6.4.1	Verkehrslärmimmissionen.....	23
6.4.2	Gewerbelärm.....	26
6.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	28
6.5.1	Baumschutz und Erhaltungsgebot.....	28
6.5.2	Begrünungsmaßnahmen.....	28
6.5.3	Arten- und Biotopschutz.....	30

6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
6.6.1	Außenfassade.....	30
6.6.2	Werbeanlagen.....	30
7	Umweltbericht .....	33
7.1	Einleitung .....	33
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
7.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....	33
7.1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	33
7.1.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (tabellarische Übersicht) .....	34
7.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	34
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	35
7.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange.....	35
7.2.2	Schutzgut Boden.....	37
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	38
7.2.4	Schutzgut Wasser - Grundwasser / Oberflächenwasser .....	39
7.2.5	Schutzgut Kleinklima / Luft.....	39
7.2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	40
7.2.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	40
7.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
7.2.9	Wechselwirkungen.....	41
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	42
7.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	43
7.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs .....	43
7.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	44
7.5	Zusätzliche Angaben .....	45
7.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	45
7.5.2	Überwachung (Monitoring).....	45
7.6	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	45
8	Hinweise	47
8.1	Altlasten und Kampfmittel .....	47
8.2	Denkmalschutz .....	47
8.3	Einsicht von DIN Normen.....	47
8.4	Artenschutz .....	47
9	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	47
10	Flächen- und Kostenangaben.....	47

10.1 Flächenangaben.....	47
10.2 Kostenangaben .....	48
Anhang 1: Vorhaben- und Erschließungsplan.....	49
Anlage 2: Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze .....	51

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.07.2016 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.06.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.03.2017 vom 16.03.2017 bis zum 21.04.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2017 um Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

### 1.1 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“. Die derzeit vorhandene städtebauliche Situation auf den Grundstücken wird dieser zentralen Funktion nicht gerecht.

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 (vgl. Kapitel 3.3).

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, östlich der Hamburger Landstraße, südlich der Berliner Landstraße und nördlich der Zollstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Hamburger Landstraße Nr. 38 und Berliner Landstraße Nr. 2 mit den Flurstücken Nr. 12/142, 12/144, 44/7, 47/7, 107, 109, 110 und 112. Die genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Darüber hinaus werden die angrenzenden Verkehrsflächen der Hamburger Landstraße, der Berliner Landstraße und der Zollstraße (Flurstücke Nr. 47/6, 346 (tlw.), 12/222 (tlw.), 12/223(tlw.)) sowie ein Teil eines gemeindlichen Grundstücks im Eingangsbereich des Casinoparks (Flurstück Nr. 352 (tlw.)) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

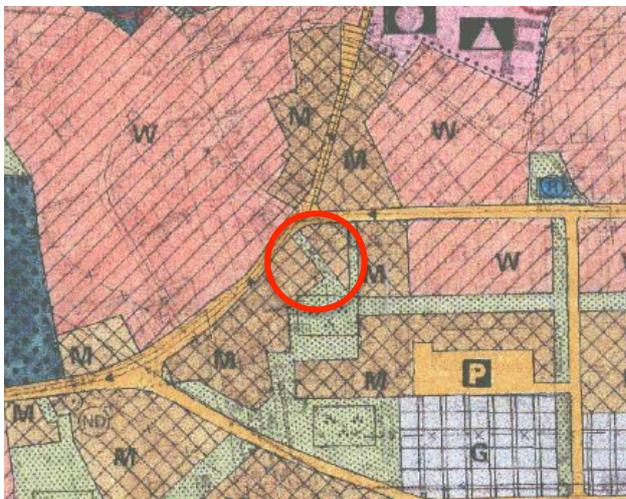
## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 stellt Wentorf bei Hamburg zusammen mit den Städten Reinbek und Glinde als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg dar. Mittelzentren stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

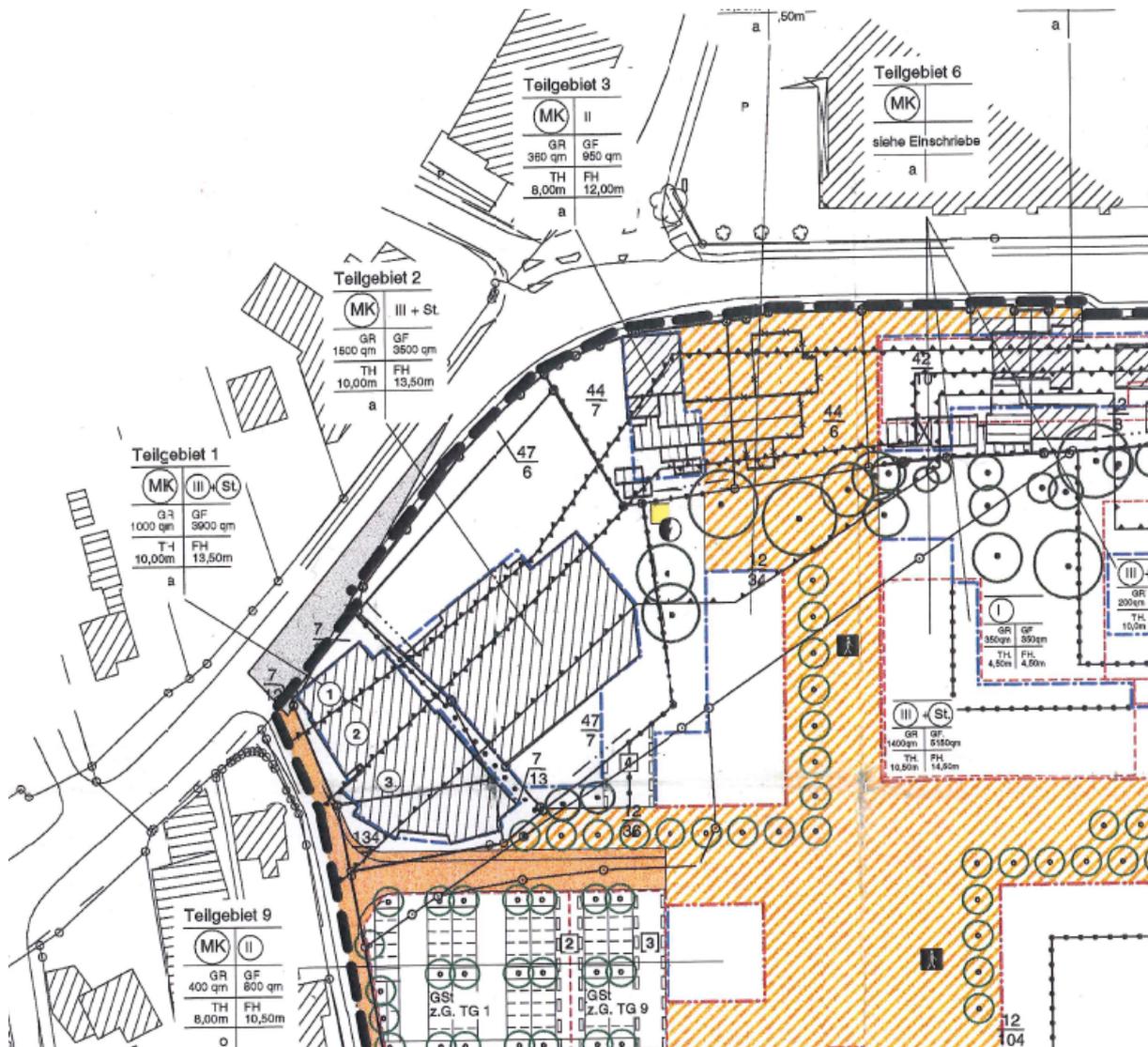
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP), der Gemeinde Wentorf bei Hamburg aus dem Jahr 1997 stellt für den Bereich des Plangebiets Gemischte Baufläche (M) dar. Eine axiale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park verbindet den Casino Park mit der Berliner Landstraße. Das geplante Vorhaben wird mit den vorgesehenen Nutzungen und der aufgegriffenen Wegeverbindung zwischen Casinopark und Berliner Landstraße aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg

### 3.3 Bestehendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 31/II vom 06.12.2000 der Gemeinde Wentorf. Der Bebauungsplan Nr. 31/II umfasst den Bereich südlich der Berliner Landstraße und östlich der Hamburger Landstraße bis zu den Flächen des Casinoparks. Die Bauflächen des Bebauungsplans sind in 15 Teilgebiete unterteilt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 umfasst die Teilgebiete Nr. 2 und 3.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 31/II der Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Die Flächen des Grundstücks Hamburger Landstraße Nr. 38 entsprechen dem Teilgebiet Nr. 2, die vorhandene Bebauung des Grundstücks Berliner Landstraße Nr. 2 liegt im Teilgebiet Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 31/II.

Beide Teilgebiete sind in dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 31/II als Kerngebiet (MK) festgesetzt, in denen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Tankstellen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 31/II nimmt eine ver-

tionale Gliederung vor, indem für die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses Betriebsleiterwohnungen und ausnahmsweise Wohnnutzungen zugelassen werden.

Für das Teilgebiet 2 ist eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss, für das Teilgebiet 3 eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Weitere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche, Geschossfläche, Traufhöhe und Firsthöhe. Bei der Ermittlung der Grundfläche sollen die Flächen von Garagen, Carports, Stellplätzen und deren Zufahrten unberücksichtigt bleiben.

Die überbaubare Grundstückfläche ist im Bebauungsplan Nr. 31/II mittels Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt. Balkone/ Loggien, Erker oder andere Vorbauten dürfen höchstens 0,6 m über die Baulinien auskragen. Im Erdgeschoss sind keine Vorbauten erlaubt.

In beiden Teilgebieten gilt im Bebauungsplan Nr. 31/II eine abweichende Bauweise. Die Bebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen präzise umschrieben. Gegenüber der Bebauung auf dem Flurstück 7/8 (Hamburger Landstraße Nr. 36) verläuft die Bebauung des Grundstückes Hamburger Landstraße Nr. 38 unmittelbar auf der Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) und unterschreitet die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO).

Östlich der derzeit vorhandenen Bebauung des Grundstückes Berliner Landstraße Nr. 2 ist im Bebauungsplan Nr. 31/II eine bis auf das Flurstück Nr. 352 (ehemals 44/6) reichende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, die nach Süden auf den zentralen Platz des Quartiers führt. Die Zollstraße ist als Verkehrsfläche und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Im Bereich der Zollstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 31/II zwei Bäume als zu erhaltend und vier Bäume als Pflanzgebot fest. Innerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) sind Relief und Boden zu erhalten. Es ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche zu berücksichtigen.

Auf den Flurstücken Nr. 107 und Nr. 109 sind Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Teilgebiete Nr. 2 und Nr. 4 zu belasten sind.

Private Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weder für das Teilgebiet Nr. 2 noch das Teilgebiet Nr. 3 sind Festsetzungen für Stellplätze erkennbar. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fertigdecke, zu versehen sind.

Entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen, die fast das gesamte Plangebiet umfassen und gestaffelt vom Lärmpegelbereich V bis zum Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 reichen.

Nebenanlagen sind in den am öffentlichen Fußgängerbereich gelegenen Flächen auch zwischen den Baufeldern als unzulässig festgesetzt. In den rückwärtigen

Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Nr. 31/II gestalterische Vorgaben zur Ausgestaltung der Außenwände, Dächer, Staffelgeschosse, Gebäudegliederung, Farben und Materialien, Stellplätze und Carports, Einfriedungen, unbebauten Grundstücksteilen, Müllbehälterstandorten und Werbeanlagen.

### **3.4 Sonstige Vorgaben und Gutachten**

#### **3.4.1 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Teil C Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **3.4.2 Einzelhandelskonzept**

Für das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/ Glinde/ Wentorf wurde ein Einzelhandelskonzept entwickelt, das von der Gemeindevertretung Wentorf am 04.12.2014 beschlossen wurde.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des in dem Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte Wentorf“. Die Ortsmitte Wentorf ist eines von drei Hauptzentren des gemeinsamen Mittelzentrums. Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept soll in diesen Bereichen zukünftig der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung liegen. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten ist ausschließlich dem Hauptzentrum vorbehalten. Für die Wentorfer Ortsmitte empfiehlt das Konzept eine Erhöhung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere im mittelfristigen Bedarf) und die Ansiedlung weiterer gastronomischer Angebote.

Das Vorhaben stellt damit eine für diesen Bereich gewollte Nutzung dar und entspricht den Planungszielen der Gemeinde.



**Abbildung 3:** Lage des Vorhabensgebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Ortsmitte Wentorf" gemäß Einzelhandelskonzept 2014 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (eigene Darstellung)

### 3.4.3 Einzelhandelsgutachten

Im November 2016 wurden verschiedene Szenarien zur Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte Wentorf gutachterlich<sup>1</sup> untersucht. Die Untersuchung wurde vor dem Hintergrund vorgenommen, dass auch Unternehmen des Casinoparks den Wunsch nach einer Verkaufsflächenerweiterung geäußert haben. In dem Gutachten werden zehn unterschiedliche Szenarien beschrieben, in denen verschiedene Verkaufsflächenerweiterungen miteinander kombiniert werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Verträglichkeit einer Erweiterung der Verkaufsfläche des im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarkts von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.800 m<sup>2</sup> untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächenerweiterungen in allen Varianten vor allem Umverteilungseffekte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auslösen würden. In keinem der Szenarien lassen sich jedoch negative städtebauliche Folgen für den zentralen Versorgungsbereich in Gesamtheit ableiten. Die Szenarien, in denen eine umfangreiche Verkaufsflächenerweiterung durch mehrere Betriebe zugrunde gelegt wurde, weisen auf Kaufkraftabflüsse in den benachbarten Gemeinden (z.B. Reinbek, Börnsen, Wohltorf) hin. Daher empfiehlt das Gutachten aus Rücksicht auf die Möglichkeit zur Sicherstellung tragfähiger Versorgungseinrichtungen in allen Gemeinden der Region auf eine übermäßige Verkaufsflächenausweitung mehrerer Lebensmittelbetriebe in der Wentorfer Ortsmitte zu verzichten.

<sup>1</sup> „Gutachterliche Bewertung möglicher Einzelhandelsentwicklungen in der Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg“, CIMA Beratung + Management GmbH, November 2016, Lübeck.

Das Gutachten empfiehlt von einer Erweiterung von Verkaufsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Abstand zu nehmen. Das Gutachten hebt den Mehrwert des mit dem VEP 9 geplanten Vorhabens hervor, da mit diesem eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der nordwestlichen Seite des Casinoparks verbunden ist. Die städtebauliche Aufwertung wird insbesondere in der Schaffung einer attraktiven Gebäudekante, einer Belebung des Umfelds durch die Einrichtung einer Gastronomiefläche und in der Verbesserung der Zugangssituation gesehen. Darüberhinaus wertet das Gutachten die Schaffung von Wohnungen als positiv, die zu einer weiteren Belebung der Ortsmitte beitragen. Insgesamt wird das geplante Vorhaben aus städtebaulicher Sicht als deutlich positiver gewertet als die Errichtung einer monofunktionalen Handelsimmobilie. Nach gutachterlicher Auffassung sollte daher aus städtebaulichen Überlegungen die Entwicklung des Vorhabens weiterverfolgt werden. Dies führe aus gutachterlicher Sicht zu einer sichtbaren Aufwertung der Wentorfer Ortsmitte und lasse sichtbare Synergieeffekte für das Umfeld des Vorhabens erwarten.

Nach Beratung der gutachterlichen Untersuchung wurde im Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Wentorf bei Hamburg eine moderate Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet gelegenen Lebensmittelmarktes auf 1.600 m<sup>2</sup> für angemessen und verträglich gewertet. Diese Beschluslage wurde mit den Kooperationspartnern des interkommunalen Einzelhandelsforums und auf Mittelzentrumsebene mit einem positiven Ergebnis abgestimmt.

#### 3.4.4 Verkehrsgutachten

Mit dem geplanten Vorhaben ist ein Anstieg der Verkehrsmenge auf der Hamburger Landstraße und durch die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt neue Fahrbeziehungen verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss untersucht werden, ob die mit dem Vorhaben induzierten Mehrverkehre im vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden können bzw. welche Maßnahmen zur Abwicklung des Straßenverkehrs erforderlich sind. Zu diesem Zwecke wurde im Dezember 2016 ein Verkehrsgutachten<sup>2</sup> erarbeitet, in dessen Rahmen eine Prognose der zu erwartenden Mehrverkehre aufgestellt, die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und angrenzenden Knotenpunkte untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten gemacht wurde.

Derzeit ist durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde für die Hamburger Landstraße eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet. Die Erschließung der Parkplätze des vorhandenen Lebensmittelmarkt Hamburger Landstraße Nr. 38 und des Getränkemarktes Hamburger Landstraße Nr. 36 wird über die Zollstraße geführt. Der Parkplatz des auf der gegenüber liegenden Straßenseite bestehenden Discounters (Hamburger Landstraße Nr. 39) verfügt über eine direkte Erschließung von der Hamburger Landstraße. Das Linksabbiegen von der Hamburger Landstraße aus Fahrtrichtung Süden auf den Parkplatz dieses Discounters ist bislang untersagt. Im Zuge der Realisierung dieses Discounters wurde ein Kreisverkehr am Knotenpunkt

---

<sup>2</sup> „VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 7 Berliner Landstraße 2 - Verkehrsgutachten“, Wasser- und Verkehrs-Kontor (wvk), 23. Dezember 2016, Neumünster

Hamburger Landstraße/Berliner Landstraße/Hauptstraße gebaut, um eine Erreichbarkeit aus südlicher Richtung sicher zu stellen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungen der 1990er -2000er Jahre (u.a. großflächige Kasernenkonversionen) und der damit einhergehenden Verkehrsentwicklung hat die Gemeinde Wentorf bei Hamburg seinerzeit das Ziel formuliert, langfristig eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße anzustreben. Entsprechende Maßnahmen hat man erst seit der Verlegung der Bundesstraße B 207 von der Hamburger Landstraße / Berliner Landstraße auf den Südring umsetzen können.

In Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Herzogtum-Lauenburg soll für den Abschnitt zwischen der Einmündung der Zollstraße und dem Echarodusstieg eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h angeordnet werden. Damit können auf diesem Straßenabschnitt zukünftig Linksabbiegerbeziehungen auch zugelassen werden. Daher wurden in der Verkehrsuntersuchung sowohl Linksabbiegerbeziehungen von der Hamburger Landstraße in die Tiefgarage des geplanten Vorhabens als auch, in umgekehrter Fahrtrichtung, auf den Parkplatz des Discounters berücksichtigt.

Die vorhandenen Verkehrsstärken wurden durch eine Verkehrserhebung am 14.01.2016 erfasst. Es wurde eine Prognose der Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 ermittelt. Dabei wurden sowohl die allgemeine Verkehrsentwicklung als auch die durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehre berücksichtigt.

Derzeit fahren durchschnittlich bis zu ca. 14.100 KfZ pro Tag (24 Stunden) auf der Hamburger Landstraße und rund 7.100 KfZ/24h auf der Berliner Landstraße. Das Verkehrsaufkommen des bestehenden Lebensmittelmarktes wird mit rund 1.354 KfZ/24h davon 8 Lkw/24h berechnet. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ergeben sich gemäß der Prognose zusätzliche Verkehre von rund 270 KfZ/24h davon 2 LKW/24h. Unter Einbezug der weiteren neu geplanten Nutzungen (Café, kleinere Ladeneinheiten) wird für die gewerbliche Nutzung ein Mehrverkehr von rund 704 KfZ/24h davon 12 LKW/24h prognostiziert. Für die geplanten Wohnungen wird ein Tagesaufkommen von rund 196 KfZ/24 h davon 14 Lkw/24h berechnet. Für den Prognosefall im Jahr 2030 werden für die Berliner Landstraße rund 7.800 KfZ/24h und für die Hamburger Landstraße bis zu ca. 15.300 KfZ/24h prognostiziert. Bei der Prognose wurde nicht berücksichtigt, dass die Gemeinde Wentorf bestrebt ist, das Verkehrsaufkommen auf der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße durch die Verlegungen des Bundesstraßenverlaufs und verkehrsberuhigende Maßnahmen zu reduzieren. Dies bedeutet, dass die in der Prognose 2030 dargestellten Verkehrsstärken eine höhere Verkehrssituation zur sicheren Seite hin abbilden und das Verkehrsaufkommen voraussichtlich hinter den Prognosezahlen zurückbleiben wird.

In der Verkehrsuntersuchung wird die Verteilung der Verkehrsströme auf der Hamburger Landstraße, der Berliner Landstraße, der Zollstraße und - unter Berücksichtigung der zukünftigen Möglichkeit zum Linksabbiegen – auf den bestehenden Parkplatz des Discounters und in die Tiefgarage des geplanten Vorhabens dargestellt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen und die ermittelte Anzahl der Linksabbieger führen zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Verkehrs-

flusses an den Knotenpunkten der Hamburger Landstraße zur Zollstraße, zur Grundstückseinfahrt des auf der gegenüberliegenden Discounters und zur Tiefgaragenzufahrt des Vorhabens die Realisierung von Aufstellbereichen als Linksabbiegehilfe auf der Hamburger Landstraße erforderlich werden. Diese Aufstellbereiche können als ein Mehrzweckstreifen mit einer Mindestbreite von 2,75 m von dem Knotenpunkt Hamburger Landstraße / Zollstraße bis zu dem bestehenden Kreisverkehr geführt und von Linksabbiegern in die Zollstraße, in die geplante Tiefgarage sowie auf den Parkplatz des Discounters genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der baulichen Veränderungen in Form eines Mehrzweckstreifens auf der Hamburger Landstraße wird in dem Verkehrsgutachten nachgewiesen, dass die Knotenpunkte Hamburger Landstraße / Zollstraße und Hamburger Landstraße / Discounter-Parkplatz bzw. Vorhaben-Tiefgarage die zusätzlich zu erwartenden Verkehre langfristig leistungsfähig abwickeln können.



**Abbildung 4:** Planungen zur Anlage eines Mehrzweckstreifens auf der Hamburger Landstraße (Wasser- und Verkehrs-Kontor, Stand: 08.12.2016)

Das Gutachten empfiehlt neben der Anlage des Mehrzweckstreifens die Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen Zollstraße und Echardestieg. Darüber hinaus empfiehlt es den Radverkehr, der heute auf Höhe des geplanten Vorhabens von einem Radweg auf die Fahrbahn geführt wird, zukünftig bereits im Bereich des Knotenpunktes Hamburger Landstraße / Zollstraße auf die Fahrbahn zu führen. Für die verkehrssichere Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt wird das Freihalten eines 30 m breiten Sichtdreieckes auf der Fahrbahn und zur Sicht auf den Gehweg die Realisierung eines Aufstellbereichs von einer Pkw-Länge zwischen Tiefgaragenrampe und Gehfläche empfohlen.

### 3.4.5 Lärmschutzgutachten

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gemeinde Wentorf an der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob für die geplanten Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Darüber hinaus sind mit dem Vorhaben gewerbliche Nutzungen geplant, deren schalltechnische Verträglichkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung zu untersuchen ist.

Daher wurden im Januar 2017 lärmtechnische Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm<sup>3</sup> durchgeführt, in denen potenzielle Immissionsbelastungen berechnet und Empfehlungen für entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen wurden. Die Ergebnisse werden unter Abschnitt 6.4 erläutert.

### 3.4.6 Entwässerungsgutachten

Im Februar 2017 wurde ein Gutachten zur Entwässerung<sup>4</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse werden unter Abschnitt 6.3.3 erläutert.

### 3.4.7 Baumgutachten

Die im Plangebiet vorhandenen und an das Vorhabengebiet angrenzenden Bäume wurden in zwei Baumgutachten<sup>5</sup> hinsichtlich ihrer Vitalität und Erhaltungswürdigkeit bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Umweltprüfung eingeflossen und werden in dem Umweltbericht (vgl. Kapitel ) beschrieben.

### 3.4.8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im April 2016 wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag<sup>6</sup> erarbeitet, um Aussagen zu der Vermeidung und Minderung sowie den Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur- und Landschaft und die Zulässigkeit des Vorhabens zu treffen. Auf der Grundlage der §§ 1 und 1a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holsteins (LNatSchG S-H) ist die Eingriffsregelung auf Vorhaben anzu-

---

<sup>3</sup> „VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2 – Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm“, Wasser- und Verkehrs-Kontor (wvk), 20. Januar 2017, Neumünster und  
„VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2 – Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005“, Wasser- und Verkehrs-Kontor (wvk), 20. Januar 2017, Neumünster

<sup>4</sup> „VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2 – Entwässerungskonzept“, Wasser- und Verkehrs-Kontor (wvk), 27. Februar 2017, Neumünster

<sup>5</sup> „Baumbewertung Flurstücke 47/7, 44/7 und 12/218 in Wentorf (Hamburger Landstraße)“, Dirk Matzen, 10. Januar 2017, Schenefeld und  
„Baumbewertung im Zusammenhang mit B-Plan Wentorf VEP 9 (Hamburger Landstraße)“, Dirk Matzen, 25. Juli 2016, Schenefeld

<sup>6</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbericht für den vorhabenbezogenen B-Plan Wentorf Nr. 9 „Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2“, Dirk Matzen, 12. Januar 2017, Schenefeld

wenden, die durch Bauleitpläne ermöglicht werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Umweltprüfung eingeflossen und werden in dem Umweltbericht (vgl. Kapitel 7) zusammengefasst.

Die Festsetzungsvorschläge des Fachbeitrags wurden in das Bebauungsplan-Verfahren eingestellt und sind in den Planinhalt eingeflossen.

#### 3.4.9 Artenschutzgutachten

Um zu überprüfen, ob bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG unüberwindbare Hindernisse darstellen, wurde im August 2016 ein Artenschutzgutachten erstellt und eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Mit Hilfe einer Potenzialabschätzung wird das potenzielle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ermittelt und eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Umweltprüfung eingeflossen und werden in dem Umweltbericht beschrieben (vgl. Kapitel 7).

#### 3.4.10 Werbeanlagensatzung

Am 15.12.2016 wurde von der Gemeindevertretung eine Satzung über die Aufstellung von Werbeanlagen erlassen. Diese ist bei der Anbringung von Werbeanlagen zu beachten. Objektbezogene Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen.

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

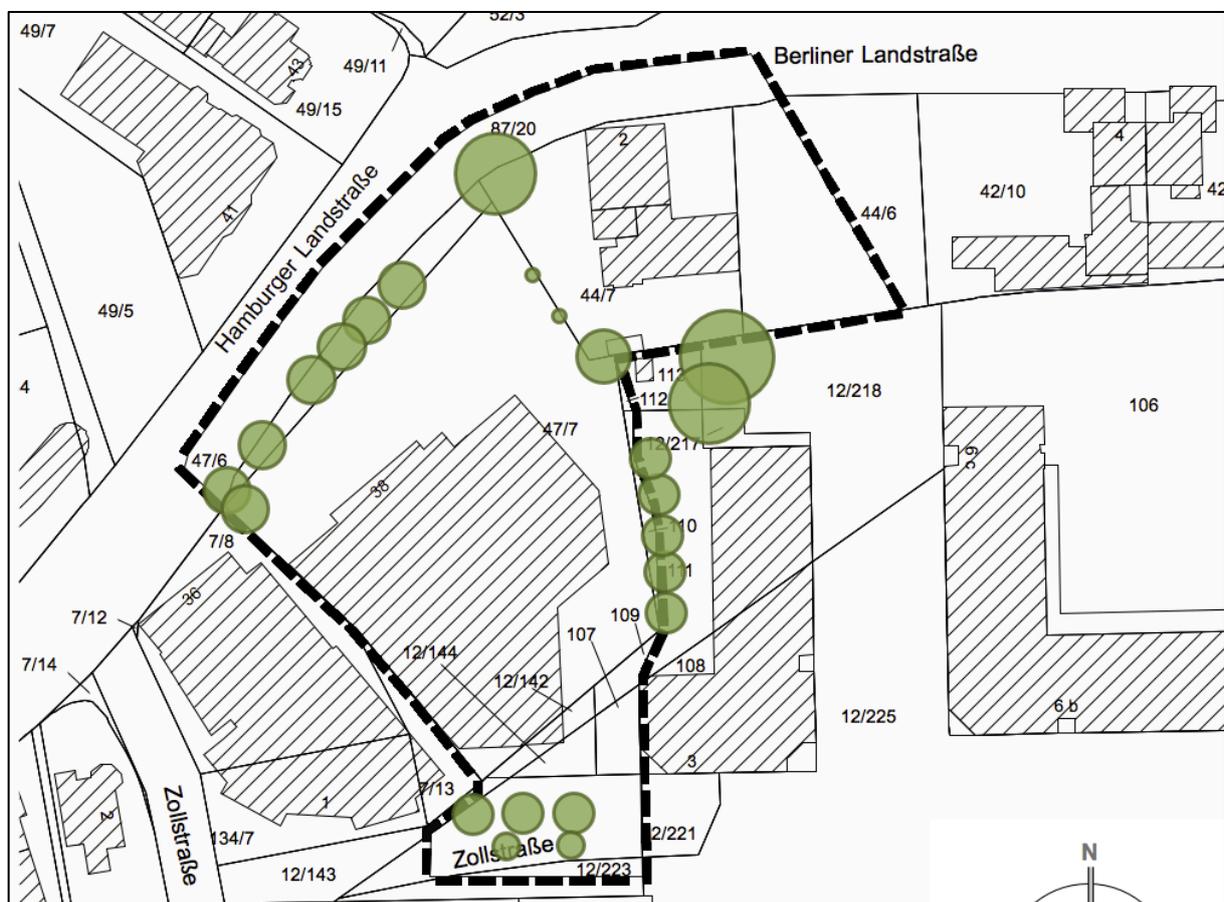
Das Vorhabengebiet liegt in zentraler Ortslage Wentorfs an der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße. Die beiden Straßen münden zusammen mit der Hauptstraße und der Straße Hoffredder in einem Kreisverkehr, an den das Vorhabengebiet südlich angrenzt. Das Vorhabengebiet erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 12/142, 12/144, 44/7, 47/7, 107, 109, 110 und 112.

Auf dem Flurstück Nr. 47/7 (Hamburger Landstraße Nr. 38) steht ein von der Straße abgerücktes zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird derzeit durch einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt. Der Zugang des Marktes ist zur südlich gelegenen Zollstraße hin orientiert. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich ein Restaurantbetrieb sowie zwei Wohnungen. Eine Stellplatzanlage mit rund 37 Kundenparkplätzen des Lebensmittelmarktes liegt im nördlichen Grundstücksbereich an der Hamburger Landstraße. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage erfolgt über die Zollstraße von Süden. Der Kundenverkehr wird östlich um das Gebäude herumgeführt. Eine Überfahrtsmöglichkeit zur Hamburger Landstraße besteht nicht. Südlich des Lebensmittelmarktes liegen weitere fünf öffentliche Stellplätze direkt vor dem Eingang des Lebensmittelmarktes. Der Anlieferbereich liegt östlich des Gebäudes.

Das Flurstück Nr. 44/7 (Berliner Landstraße Nr. 2) ist derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Zeltdach und einem eingeschossigen Anbau im rückwärtigen Bereich bebaut, die durch einen Imbiss und Partyservice genutzt werden. Die zum Teil baufälligen Bestandsgebäude der beiden Grundstücke werden mit Realisierung des Vorhabens entfernt.

Auf dem neuen Flurstück Nr. 352 befindet sich ein öffentlicher Fußweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen „Berliner Landstraße“ und den Straßen „Am Casinopark“ und „Zollstraße“ gewährleistet.

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Entlang der Hamburger Landstraße stehen straßenbegleitend sieben Linden und eine Hain-Buche. Weitere Bäume befinden sich im Bereich der Grundstücksgrenzen im Plangebiet und östlich des Plangebiets. Im Bereich der an der Zollstraße angeordneten Stellplätze stehen fünf Spitz-Ahorne.



**Abbildung 5:** Baumbestand im Plangebiet und dessen Umfeld (claussen-seggelke stadtplaner, 2016)

Nördlich des Plangebiets befindet sich das ursprüngliche Ortszentrum von Wentorf. Unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzend liegt u.a. die Kreissparkasse. Zwischen Hauptstraße und Berliner Landstraße befinden sich in einem viergeschossigen Gebäude u.a. ein Lebensmittelmarkt und eine Apotheke. Ein Fußgängerüberweg über die Berliner Landstraße verbindet die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes mit dem Vorhabengebiet. Fußgänger werden über einen Fußweg im Osten des Plangebiets nach Süden zum Casinopark, der so genannten „Neuen Mitte“, geführt. Die

Zollstraße dient als Erschließungsstraße für die „Neue Mitte“. Sie ist zum Teil verkehrsberuhigt ausgeführt. Im nördlichen Bereich der Zollstraße führt eine Baumreihe auf den zentralen Marktplatz.

Die „Neue Mitte“ wurde im Südosten des Vorhabengebiets nach Aufgabe zweier Standorte der Bundeswehr (Bose-Bergmann-Kaserne und Bismarck-Kaserne) ab Mitte der 1990er Jahre im Rahmen des neuen Ortsteils „Wentorf-Süd“ entwickelt. Neben der Schaffung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen zwischen der Berliner Landstraße und dem Südring wurde der an das Plangebiet südöstlich angrenzende Bereich als Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt. Zentrales Element der „Neuen Mitte“ ist ein Marktplatz, der von dreigeschossigen Gebäuden mit jeweils einem Staffelgeschoss eingerahmt wird.

Der östlich an den Marktplatz angrenzende Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Casinopark“ ist der Schwerpunkt des neuen Zentrums. Das Angebot des Einkaufszentrums umfasst kleinere Einzelhandelsbetriebe, Arztpraxen, Dienstleistungsangebote, gastronomische Betriebe sowie zwei Lebensmittelmärkte. In den weiteren, an den Marktplatz angrenzenden Gebäuden sind in den Erdgeschosszonen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, während in den oberen Geschossen Wohnnutzungen stattfinden.

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Zollstraße Nr. 3 (Flurstücke Nr. 108, 111) steht ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit vier Vollgeschossen. Das oberste Geschoss ist gestaffelt ausgeführt und tritt gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurück. Die im Erdgeschoss vorhandenen Läden orientieren sich zu der Fußgängerzone nach Osten und Süden. Die Erdgeschosszone im westlichen Bereich des Gebäudes, zum geplanten Vorhaben hin orientiert, wird durch Garagen genutzt. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Flurstücke Nr. 107 und 109, die im Plangebiet liegen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 108 und 111 ist als Baulast im Grundbuch eingetragen. Im ersten Obergeschoss befinden sich derzeit gewerbliche Nutzungen, in den darüber liegenden Geschossen wird gewohnt.

Südlich des Plangebiets liegt an der Zollstraße eine private Stellplatzanlage von zwei verschiedenen Eigentümern mit knapp 70 Stellplätzen.

Im Südwesten des Plangebiets (Hamburger Landstraße Nr. 36) befindet sich ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit vier Vollgeschossen. Das oberste Geschoss ist gestaffelt ausgeführt. Das Gebäude wird durch eine Bankfiliale und Arztpraxen genutzt. In den oberen Geschossen findet eine Wohnnutzung statt.

Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Landstraße, sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Gastronomiebetrieb und kleinere Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben die Bushaltestelle „Zollstraße“. Diese wird von der Linie 8810 des Hamburger Verkehrsverbunds angefahren, welche von Montag bis Freitag im 60 Minuten-Takt mit nachmittäglicher Verstärkung auf einen 30 Minuten-Takt verkehrt. An der Straße „Südring“

liegt weiterhin die Haltstelle „Sandweg“, an der die Buslinie 235 verkehrt. Diese verbindet die S-Bahnstation Nettelnburg mit Reinbek in einem 10-20 minütigen Takt.

Auf dem Flurstück 113 steht östlich des Plangebiets ein Trafohäuschen. Dieses wird derzeit über die Flurstücke 107, 109 und 110 des Plangebiets erreicht. Zukünftig kann das Trafohäuschen über die Flurstücke 107 sowie die benachbarten Flurstücke 108 und 111 der Zollstraße 3 erreicht werden.

Eine durch das Plangebiet verlaufende Stromleitung soll im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens verlegt werden.

## 5 Vorhabenbeschreibung

An der Hamburger Landstraße soll ein straßenbegleitender Neubau errichtet werden, der das Ortsbild an dieser Stelle schließt und zwischen dem alten und neuen Ortskern vermittelt.

Auf der Ebene des Erdgeschosses werden mit dem neuen Baukörper die Flurstücke Nr. 47/7 und 44/7 fast vollständig bebaut. Hier ist die Unterbringung des bereits derzeit im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die geplante Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> geht über die derzeit genutzte Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von rund 1.200 m<sup>2</sup> hinaus. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt innerhalb des Zentrum Wentorfs langfristig zu sichern, um ein zeitgemäßes, gut erreichbares und vielfältiges Lebensmittelangebot zu gewährleisten. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient dem Markt dazu, auf sich ändernde Marktanforderungen (u.a. größere Sortimentstiefe) zu reagieren und u.a. durch eine Verbreiterung von Durchgängen und eine Verteilung von Waren auf niedrigere Regale den Kundenkomfort zu verbessern. Ergänzend zu dem Lebensmittelmarkt sind im Erdgeschoss weitere kleinere Gewerbeeinheiten vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Gebäudes ist die Ansiedlung eines Cafés oder Restaurants geplant. Mit einer dazugehörigen Außen-gastronomie könnte diese Nutzung zu einer Belebung der südlich und südöstlich des Gebäudes, außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen des Fußgängerbereichs und der Verbindung zum Casinopark beitragen.

Über dem Erdgeschoss löst sich das Bauwerk in zwei Baukörper mit jeweils drei weiteren Vollgeschossen auf. Das oberste Vollgeschoss wird – entsprechend der vorhandenen Kubatur der bestehenden Nachbarbebauung - gestaffelt ausgeführt. Die Staffelung wird so ausgeführt, dass an den innenliegenden, lärmabgewandten Fassadenseiten die Realisierung von Dachterrassen ermöglicht wird. Die Kubatur greift die Gebäudehöhen und die Baufluchten der benachbarten Gebäude auf. Entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße wird die städtebauliche Kubatur durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade und durch wechselnde Fassadenmaterialien in überschaubare Abschnitte gegliedert.

Südlich des Kreisverkehrs und der Berliner Landstraße ist die Realisierung eines halbrunden Baukörpers vorgesehen, der den Auftakt zur „Neuen Mitte“ bildet. Durch die, im Vergleich zum Bestandsbau an der Berliner Landstraße Nr. 2, leichte Zurücksetzung des Baukörpers entsteht eine fußgängerfreundliche, städtebauliche Überleitung von der Berliner Landstraße in die Hamburger Landstraße. Darüberhinaus leitet

ein Vordach Fußgänger in den Fußgängerbereich hinein und stärkt damit die Wegeverbindung zum Casinopark.

Der zweite Baukörper erstreckt sich im Süden des Vorhabengebiets in Richtung Nord-Süd und orientiert sich in seiner Ausrichtung und der Gebäudehöhe an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung des Grundstücks Zollstraße Nr. 3 und wertet somit die derzeit wenig ansprechende, als Rückseite wahrgenommene städtebauliche Situation auf. Für die zwei Baukörper oberhalb der Erdgeschosszone ist eine Wohnnutzung mit 58 Wohnungen vorgesehen.

Der Zugang zu dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt wird weiterhin im Süden an der Zollstraße liegen und damit die Einzelhandelslage rund um den Casinopark stärken. Die weiteren gewerblichen Nutzungen werden von der Hamburger Landstraße, der Berliner Landstraße oder über den Fußgängerbereich erschlossen, um so einen straßenbegleitenden Lauf zu unterstützen und optisch zu unterstreichen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über sieben separate Erschließungskerne, bestehend aus Treppenanlagen und Aufzügen, die sich größtenteils entlang der öffentlichen Straßenflächen orientieren. Lediglich die Erschließung des südöstlichen Baukörpers erfolgt über den von der öffentlichen Straße abgewandten Bereich. In diesem Bereich zwischen dem geplanten Vorhaben und dem vorhandenen, benachbarten Gebäude (Zollstraße Nr. 3) ist auch die Unterbringung von Fahrradstellplätzen und Müllbehältern vorgesehen. Weitere Fahrradabstellplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an der Hamburger Landstraße sowie südlich des geplanten Gastronomiebetriebs geplant.

Das Vorhaben wird durch eine Tiefgarage für Bewohner und Kunden unterbaut. Es sind insgesamt rund 111 Stellplätze für Kunden und Bewohner vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Hamburger Landstraße. Damit wird der KfZ-Verkehr auf kürzestem Wege zu den Stell- und Parkplätzen geführt. Dies führt zu einer Entlastung des fußläufigen Anschlusses der Zollstraße in den Casinopark und wirkt sich positiv auf die Innenhofsituation zwischen dem Vorhaben und der benachbarten Bebauung Zollstraße Nr. 3 aus, die heute durch die Kundenverkehre des bestehenden Marktes beeinträchtigt ist. Für Kunden ist eine fußläufige Zugangsmöglichkeit zur Tiefgarage neben dem Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes geplant. Die zukünftigen Bewohner erreichen die Tiefgarage über den jeweiligen Erschließungskern ihres Wohngebäudes. Im Untergeschoss des Vorhabens sind darüber hinaus Abstellräume für die Mieter, Räume für die Haustechnik sowie für Müllbehälter vorgesehen.

Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze von der Hamburger Landstraße aus. Hier ist eine eingehaute Durchfahrt zur Zollstraße vorgesehen, so dass eine lärmreduzierte Anlieferung im Einrichtungsverkehr ohne Wendemanöver ermöglicht wird. Die Anlieferung der nordöstlich geplanten gewerblichen Nutzungen soll von Süden über die Flurstücke Nr. 12/225 und 12/218 erfolgen. Eine Anbindung an die Berliner Landstraße ist für die Anlieferung nicht vorgesehen.

Die derzeit vorhandene Hain-Buche an der Hamburger Landstraße im Bereich des Fußgängerüberwegs soll erhalten werden. Die Kubatur des Vorhabens reagiert ent-

sprechend auf den vorhandenen Kronen und Wurzelbereich mit einem Einschnitt in der Fassade. Die weiteren entlang der Hamburger Landstraße vorhandenen 7 Bäume können bei der Umsetzung des Bauvorhabens nicht erhalten bleiben, sollen aber in Form von fünf Neupflanzungen straßenbegleitend ersetzt werden, so dass das begrünte Stadtbild an dieser Stelle wiederhergestellt wird. Aus Gründen der Erschließung können im Süden des Vorhabens nur drei der fünf vorhandenen Bäume in der Zollstraße erhalten werden. Die Dachfläche des Erdgeschosses soll begrünt werden, so dass die zukünftigen Bewohner und Nachbarn des Vorhabens diese als gestaltete Grünfläche erleben.

## 6 Planinhalt und Abwägung

### 6.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

#### 6.1.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung durch die Ausweisung als Kerngebiet allgemein festgesetzt wird, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich diejenigen Vorhaben im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags verpflichtet. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.1:

*Im Kerngebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht der Funktion des Bereichs als örtliches Versorgungszentrum. Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend durch Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen geprägt. Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht auch dem Ziel, den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor Ort zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Um die Erdgeschossflächen für die geplanten kerngebietstypischen Nutzungen zu sichern, wird gem. § 1 Abs. 7 BauNVO die Zulässigkeit von Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 6 und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für das Erdgeschoss ausgeschlossen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.2:

*Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.*

Die Lage des Plangebiets im Zentrum Wentorfs und die gute überörtliche Anbindung durch die Hamburger Landstraße sowie Berliner Landstraße kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben mit sich bringen. Neben nachteiligen gestalterischen Auswirkungen im Ortszentrum geht mit den genannten Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einher, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise höhere Flächenumsätze erwirtschaften. Bei einer allgemeinen oder

ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das Kerngebiet die Gefahr, dass Nutzungen verdrängt werden bzw. die Ansiedlung neuer Nutzungen gehemmt wird. Das Planungsziel, mit den Festsetzungen zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs von Wentorf beizutragen, könnte hierdurch gefährdet werden. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.3:

*Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowohl kerngebietstypische Vergnügungsstätten als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Verkaufsräume und -flächen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen, Handlungen oder den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.*

Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, weil sie sich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs städtebaulich nicht einfügen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.4:

*Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Sonstige Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.*

Zentrale Versorgungsbereiche, die ausschließlich der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen dienen, entsprechen nicht den aktuellen städtebaulichen Leitbildern. Eine solche Funktions- und Nutzungstrennung führt außerhalb der Geschäfts- und Arbeitszeiten zu einer Verödung der Zentren und ist eine Ursache für den Anstieg des Verkehrsaufkommens. Zur Entwicklung nachhaltiger Zentren, in denen - auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels - Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsangebote oder Arbeitsstätten auf kurzem Wege zu erreichen sind, ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen Voraussetzung. Daher wird gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet eine Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig ist. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.5:

*Im Kerngebiet sind Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB fallen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.*

Mit der Zulässigkeit der Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss wird sichergestellt, dass in den Erdgeschossbereichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden. In den Obergeschossen bleiben neben Wohnnutzungen auch weitere Nutzungsmöglichkeiten gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO (Einschränkungen siehe textliche Festsetzung Nr. 1 (1) bis (4)) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Sollten alle Geschosse oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich durch Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden, würde der Wohnanteil im Plangebiet bezogen auf die Geschossfläche rund 60% betragen. Das Umfeld des Plangebiets, die so genannte „Neue Mitte Wentorfs“ ist insgesamt durch eine Funktionsmischung aus Wohnen und Handel geprägt. Diese Funktionsmischung ist, wie oben ausgeführt, planerisch gewünscht. Die Ortsmitte Wentorfs wird auch bei dieser Nutzungsmi-

schung seiner Funktion als Zentrum für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gerecht. Der Gebietscharakter als Kerngebiet bleibt insgesamt gewahrt. Für das Vorhaben wird daher auch ein Anteil von rund 60% Wohnnutzung als angemessen gewertet.

Als alternative Festsetzung bliebe aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes nur die Ausweisung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sondergebiet müssen alle zulässigen Nutzungen detailliert festgesetzt werden. Gegenüber einer Kerngebietsfestsetzung ist die Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen dadurch wesentlich eingeschränkt bzw. aufwändig umzusetzen (i.d.R. mit einem Änderungsverfahren des Bebauungsplans). Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung, die von einem steten Wandel geprägt ist, wird eine Festsetzung als Kerngebiet daher als zweckmäßiger erachtet.

Die Festsetzungen erlauben entsprechend der zentralen Lage des Plangebiets ein breites Spektrum an zulässigen Nutzungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrags konkretisiert werden können.

#### 6.1.2 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden die Gebäudehöhen als maximal zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ für den Bereich des Kerngebietes wird als Höchstmaß mit 1,0 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Ausnutzung ermöglicht, die der zentralen Lage des Plangebiets und der beabsichtigten Nutzungsdichte im Ortszentrum Wentorf entspricht. Weiterhin ist darin berücksichtigt, dass die nicht überbauten Bereiche des Plangebiets in weiten Teilen versiegelt werden, um diese als Aufenthaltsraum für Fußgänger, für Auslagen von gewerblichen Nutzungen oder als Flächen für eine Außengastronomie anbieten zu können. Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO wird eingehalten.

Um ein verträgliches Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, werden die Gebäudehöhen durch Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts im Innenbereich des Gebäudekomplexes auf maximal ein Geschoss und an den Rändern auf maximal vier festgesetzt. Die Ausbildung darüber hinausgehender Geschosse wird ausgeschlossen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.1:

*Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.*

Die gestalterisch und städtebaulich gewünschte Rückstaffelung des jeweils obersten Geschosses der Gebäude wird über die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Teil der Satzung wird, verbindlich gesichert.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalnull. Mit der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich die Höhenentwicklung des Vorhabens in das Umfeld einfügt. Ausnahmsweise können die als Höchstmaße festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (z.B.

Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und Aufbauten für technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, Rückkühler) um bis zu 1,8 m überschritten werden. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.2:

*Ausnahmsweise kann in dem Kerngebiet ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und durch Aufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,8 m zugelassen werden.*

### 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt und stellen die Realisierung des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil C) sicher. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

Zur wettergeschützten Erschließung der Eingangsbereiche der im Erdgeschoss geplanten gewerblichen Nutzungen und als gestalterisches Element ist entlang der Hamburger Landstraße, der Berliner Landstraße und im Innenhofbereich die Realisierung von Vordächern geplant. Die geplanten Ausmaße der Vordächer sind in Form einer blauen gestrichelten Linie im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf dem Vorhabengrundstück liegt heute an der südlichen Grundstücksgrenze im Bestand eine eingeschossige grenzständige Bebauung vor. Das demgegenüber liegende Gebäude auf den Flurstücken Nr. 7/8 sowie 134/7 (Hamburger Landstraße Nr. 36) ist mit einer Höhe von vier Vollgeschossen in einem Abstand von ca. 2,5 bis 4,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet worden. Zwischen beiden Gebäuden verläuft ein Fußweg, der die Hamburger Landstraße mit der Zollstraße verbindet. Weiterhin dient der Fußweg der Erschließung des Gebäudes Hamburger Landstraße Nr. 36 (Flurstücke Nr. 7/8 und 134/7). Zum Grundstück Hamburger Landstraße Nr. 38 ist der Fußweg durch eine fensterlose Fassade geprägt. Die zu dem geplanten Vorhaben ausgerichtete Fassade des Gebäudes Hamburger Landstraße Nr. 36 weist neben zwei Türen im Erdgeschoss auf Höhe des ersten Obergeschosses drei Fenster und auf Höhe des dritten Obergeschosses ein Fenster auf.

Die drei Fenster im ersten Obergeschoss liegen in einem Bereich, in dem das geplante Vorhaben lediglich eine eingeschossige Bebauung vorweisen wird. Die mit dem geplanten Vorhaben vorgesehene Staffelung des Baukörpers führt dazu, dass das dritte Obergeschoss des Vorhabens gegenüber der Grundstücksgrenze und damit auch gegenüber der benachbarten Bebauung und dessen Fenster im dritten Obergeschoss zurücktritt.

Weiterhin weist das Nachbargebäude auf Höhe des zweiten Obergeschosses einen Rücksprung der Fassade auf. An dieser Stelle ist ein Balkon angelegt, auf dem derzeit Lüftungsanlagen untergebracht sind. Das geplante Vorhaben spiegelt an dieser Stelle diese städtebauliche Figur, so dass im südwestlichen Eckbereich des Vorhabens die Obergeschosse gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze und der Bestandbebauung zurücktreten.

Insgesamt werden durch das geplante Vorhaben mit den festgesetzten Baugrenzen die nach § 6 LBO zu errechnenden Abstandsflächen an der südwestlichen Grundstücksgrenze unterschritten. Die grenzständige Errichtung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Vorhabens stellt dabei keine wesentliche Beeinträchtigung für das südwestlich bestehende Gebäude Hamburger Landstraße 36 dar, da die betroffene Fassade nur wenige Fenster und einen Balkon mit technischen Anlagen aufweist, auf die die Kubatur des Vorhabens mit einer entsprechenden Höhenstaffelung und Fassadenrücksprünge reagiert. Die Neubebauung erfolgt darüber hinaus im Norden der betroffenen Fassade, so dass keine Auswirkungen hinsichtlich der Besonnungssituation auftreten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Die betroffene Fassade des geplanten Vorhabens wird als Brandschutzwand ausgeführt, so dass die Belange des Brandschutzes gewahrt bleiben. Die Unterschreitung der nach § 6 LBO vorgegebenen Abstandsflächen wird an dieser Stelle als städtebaulich verträglich gewertet.

Auf den Flurstücken 108 und 111 sind per Baulast Abstandsflächen des Gebäudes Zollstraße 3 gesichert. Da sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen, wird festgesetzt, dass zu diesen beiden Flurstücken ebenfalls keine Abstandsflächen erforderlich sind. Beide Flurstücke sind in dem Bereich, in den die Abstandsflächen fallen nicht bebaut. Ein Überlappen der Abstandsflächen wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Weiterhin können mit dem Vorhaben die Abstandsflächen zu dem Flurstück Nr. 113 nicht eingehalten werden. Auf dem Flurstück Nr. 113 steht ein Trafohäuschen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine entsprechende Festsetzung über die abweichenden Abstandsflächen getroffen, vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 3.1. Die Unterschreitungen werden im weiteren Verfahren über Baulasten gesichert.

*Zu den Flurstücken Nr. 7/8, 7/13, 108, 111 und 113 der Gemarkung Wentorf bei Hamburg, Flur 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB keine Abstandsflächen erforderlich.*

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Hamburger Landstraße und die Berliner Landstraße.

### **6.2.2 Straßenverkehrsfläche**

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche der Straße „Hamburger Landstraße“ und der „Berliner Landstraße“ dem Bestand entsprechend fest.

Die damit planungsrechtlich gesicherten Flächen ermöglichen einen Umbau der Straßenverkehrsfläche an der Hamburger Landstraße zur Unterbringung eines Mehrzweckstreifens wie unter 3.4.4 beschrieben. Auch nach Einrichtung eines Mehrzweckstreifens verbleibt ausreichend Raum für einen Pflanzstreifen zur Umsetzung

des Anpflanzgebots (s. Abschnitt 6.5.2) und für die Anlage eines 2,5 m breiten Gehwegs.

Der Bereich der Zollstraße wird entsprechend dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 31/II als Fußgängerbereich und Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenso wird der nach Norden führende Fußweg, der den Casinopark mit der Berliner Landstraße verbindet, als Fußgängerbereich festgesetzt.

### 6.2.3 Stellplätze

Damit die Erdgeschossnutzungen des Vorhabens der zentralen Lage des Plangebiets entsprechen können, sollen die Stellplätze zukünftig nicht mehr ebenerdig angeboten werden, sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig sind. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 4.1:

*Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.*

Die Umgrenzung der Tiefgarage ist, soweit sie nicht mit den Baugrenzen übereinstimmt, in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hamburger Landstraße. Die Lage der Zufahrt ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Ebenso ist die Zu- und Ausfahrt der eingehausten Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes in der Planzeichnung eingetragen.

### 6.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flurstücke 107 und 109 werden entsprechend dem derzeit geltenden Bebauungsplan 31/II als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke Nr. 108 und Nr. 111 (Zollstraße 3) zu belasten. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 5.1:

*Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 108 und 111 der Gemarkung Wentorf bei Hamburg, Flur 4, zu belasten.*

## 6.3 **Ver- und Entsorgung**

### 6.3.1 Versorgung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Wentorf. Es ist technisch vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungsnetze weisen ausreichende Kapazitäten aus, um die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Elektrizität sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten ist. Kommen weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände

zur Ausführung müssen 192 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitgehalten werden.

### 6.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers stehen öffentliche Schmutzwasserkanäle zur Verfügung, an die angeschlossen werden kann.

### 6.3.3 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der derzeit bestehenden Gebäude auf dem Vorhabengrundstück erfolgt sowohl für das Niederschlagswasser als auch für das Schmutzwasser über private Leitungen in die öffentliche Kanalisation der Hamburger Landstraße.

Das Schmutzwasser wird auch zukünftig über einen vorhandenen Grundstücksanschluss südwestlich des vorgesehenen Neubaus in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Hamburger Landstraße eingeleitet.

Gemäß den Ergebnissen der im Bereich des östlich angrenzenden VEP 8 vorgenommenen Bodenuntersuchungen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Für das geplante Vorhaben wird daher die Ableitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz beibehalten. Aufgrund der Auslastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation ist nach Vorgaben der Gemeinde Wentorf bei Hamburg lediglich eine Einleitmenge von 1,5 bis 2 l/s möglich. Das Niederschlagswasser soll über drei Einleitpunkte in die öffentliche Kanalisation der Hamburger Landstraße und der Zollstraße eingeleitet werden. Um eine gedrosselte Einleitung zu ermöglichen, wird eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Da das Vorhabengrundstück fast vollständig bebaut bzw. unterbaut werden soll, scheidet die Möglichkeit einer oberirdischen Regenrückhaltung aus.

Es werden unterirdische Speicherboxen sowie Stauraumkanäle zur Schaffung des benötigten Volumens vorgesehen. Die Speicherboxen mit einem Volumen von insgesamt rund 143 m<sup>3</sup> sollen an zwei Stellen des Vorhabengebiets untergebracht werden: Im Westen im Bereich der Zufahrt der Anlieferung und Tiefgarage sowie im Osten zwischen dem Baukörper und den Müllcontainern. Auf eine im Nordosten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des neu anzulegenden Platzes vorgesehene Speicherbox wird verzichtet, da die Rohrleitungen mit DN 700 als Staukanäle fungieren können. Die vorgesehene Dimensionierung der Speicherboxen ist auf ein 10-jährliches Regenereignis ausgelegt.

Die geplante Begrünung der Dachgeschossflächen des Erdgeschosses wirkt sich positiv auf den Abfluss des Oberflächenwassers aus.

### 6.3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Lebensmittelmarktes kann über den eingehausten Anlieferungsbereich im Südwesten des Plangebiets und damit über die Zollstraße erfolgen.

Für die weiteren Nutzer und Mieter des Gebäudes sind im rückwärtigen Bereich zum Grundstück Zollstraße Nr. 3 Abstellflächen für Müllbehälter sowie im Untergeschoss

ein Raum zur Unterbringung von Müllbehältern vorgesehen. Am Tage der Abholung müssen die Mülltonnen durch einen Hausmeisterdienst an die Hamburger Landstraße bzw. die Ringstraße der Zollstraße verbracht werden.

## **6.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **6.4.1 Verkehrslärmimmissionen**

Um Konflikte mit potenziellen Lärmimmissionen durch die Verkehre auf der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße ausschließen zu können, wurde eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen (vgl. Abschnitt 3.4.5).

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete liegen bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Dies entspricht den Orientierungswerten eines Gewerbegebiets. Diese Einstufung basiert auf der Annahme, dass Kerngebiete gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen und Wohnnutzungen nur in untergeordnetem Umfang anzutreffen sind. Dies ist für die vorliegende Planung nicht der Fall, wie unter Kapitel 5 erläutert wird: Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen einen Wohnanteil oberhalb des ersten Vollgeschosses von bis zu 60% der Geschossfläche des Gesamtvorhabens ermöglichen. Daher wird die Anwendung der einem Gewerbegebiet entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für die vorliegende Planung nicht als angemessen gewertet. Als Beurteilungsgrundlage werden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die im Kerngebiet für den Tagzeitraum 64 dB(A) und für den Nachtzeitraum 54 dB(A) betragen. Diese Werte sind gemäß 16. BImSchV nicht nur für Kerngebiete, sondern auch für Mischgebiete anzuwenden. Mischgebiete dienen entsprechend der Baunutzungsverordnung regelhaft auch Wohnzwecken. Daher wird die Anwendung dieser Grenzwerte für die vorliegende, durch einen erheblichen Anteil an Wohnnutzung geprägte Planung, als angemessen gewertet. Die Grenze einer Unzumutbarkeit von Immissionen durch Straßenverkehrslärm wird nach geltender Rechtsprechung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

Der Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmemissionen wurden die in dem Verkehrsgutachten zum VEP 9 prognostizierte Verkehrsstärke bis 2013 sowie eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße zugrunde gelegt. Mit der Berücksichtigung der Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h erfolgt eine Berechnung zur sicheren Seite hin, falls die geplante Beschränkung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h erst nach Realisierung des Vorhabens umgesetzt wird. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss wurden die Immissionsorte, an denen die Einhaltung der Grenzwerte rechnerisch überprüft wird, erst oberhalb des ersten Vollgeschosses definiert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 67 dB(A) im Tagzeitraum und Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 58 dB(A) im

Nachtzeitraum. Die berechneten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beschränken sich dabei auf die westlichen bzw. nördlichen Fassaden des Gebäuderiegels entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße. Im Tagzeitraum liegen die potenziellen Überschreitungen bei bis zu 3 dB(A), im Nachtzeitraum bei bis zu 4 dB(A). Die Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) im Nachtzeitraum treten dabei im 1. Obergeschoss an der Hamburger Landstraße und im 1. Obergeschoss an dem unmittelbar am Kreisverkehr gelegenen Immissionsort auf. Der Gebäuderiegel an der Hamburger Landstraße / Berliner Landstraße fungiert gleichzeitig als Abschirmung für den östlich bzw. südöstlich gelegenen Bereich des Vorhabens, der eine Art Innenhof ausbildet. An den östlichen / südlichen Fassaden des Gebäuderiegels und den im Süden geplanten Wohnnutzungen werden gemäß den Berechnungen die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

An den der Straße zugewandten Fassaden wird die Schwelle der Unzumutbarkeit von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht. Grundsätzliche schalltechnische Konflikte bestehen daher in Bezug auf die geplante Wohnnutzung nicht. Für die von den möglichen Überschreitungen betroffenen Bereiche sind allerdings geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Aus städtebaulichen Gründen (Erscheinung des innerörtlichen Ortsbildes) und aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kommen zum Schutz der betroffenen Bereiche keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle in Betracht.

Aufgrund der sich aus der städtebaulichen Situation ergebenden lärmabgewandten Fassadenseite bietet sich aus lärmtechnischer Sicht für den Gebäuderiegel an der Hamburger Landstraße / Berliner Landstraße eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung der Wohnungen an. Damit würde festgesetzt werden, dass schützenswerte Schlaf- und Aufenthaltsräume an die lärmabgewandte Seite zu orientieren sind. Sollten nicht alle schützenswerten Räume an diese Seite orientiert werden können, so sollen vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung aller schützenswerten Wohn- und Schlafnutzungen an der lärmabgewandten Gebäudeseite aus Gründen einer funktionalen und ökonomisch vertretbaren Grundrissgestaltung nicht möglich. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, in zentraler Ortslage die Realisierbarkeit von Wohnraum zu ermöglichen. Die Festsetzung einer so genannten Grundrissklausel würde im vorliegenden Bebauungsplan dazu führen, dass alle Schlafräume nach Osten bzw. Süden und alle weiteren Aufenthaltsräume (Küche, Wohnzimmer, Bad) nach Westen bzw. Norden zum Straßenlärm hin zu orientieren wären. Gleichzeitig empfiehlt das Gutachten aufgrund der über 65 dB(A) prognostizierten Lärmwerte an der Hamburger Landstraße, dass Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Bereichen zum Innenhof hin angeordnet werden sollten. Dies würde zusammen mit einer Vorgabe zur Grundrissorientierung dazu führen, dass die Außenwohnbereiche vor den Schlafzimmern liegen und nicht im Zusammenhang mit den Wohn- und Essbereichen angeordnet werden können.

Zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität, die eine Nutzung von Wohn-/Essbereichen und angegliederten Außenwohnbereichen ermöglicht, wird daher von

einer Festsetzung zur Grundrissgestaltung Abstand genommen. Für die an der Hamburger Landstraße und Berliner Landstraße gelegenen Schlaf- und Aufenthaltsräume können durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 gesunde Wohnverhältnisse bzw. eine ausreichende Nachtruhe sichergestellt werden. Dazu wurden im Schallgutachten erforderliche Schalldämmmaße für Außentüren, Außenwände und Dächer berechnet, die im Bebauungsplan als sogenannte Lärmpegelbereiche zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Es ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis V, die in einer Nebenzeichnung auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt sind. Die nach der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße werden textlich festgesetzt. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 6.1:

*In dem in der Nebenzeichnung mit der Bezeichnung LPB V bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle den direkt angrenzenden Straßenzügen zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB V der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 45 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.*

*In dem in der Nebenzeichnung mit der Bezeichnung LPB IV bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle den direkt angrenzenden Straßenzügen zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB IV der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.*

*In dem in der Nebenzeichnung mit der Bezeichnung LPB III bezeichneten Bereich sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle an der Nordfassade und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches LPB III der DIN 4109-1 auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von Wohnräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.*

*Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2).*

*Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.*

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Die schalltechnische Situation kann sich im Rahmen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung verändern,

z.B. durch die Umsetzung einer Beschränkung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h. Daher wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche abgewichen werden kann, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt.

Die DIN 4109 kann im Rathaus der Gemeinde Wentorf im Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung, Hauptstraße 16, 21465 Wentorf bei Hamburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Einschränkung für die zukünftigen Nutzer der Wohnungen, die sich durch die passiven Schallschutzmaßnahmen statt einer Grundrissvorgabe ergeben (u.a. Schlafen bei technischer Belüftung statt offenem Fenster), werden als zumutbar gewertet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Vorgaben zu passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Den Einschränkungen steht ein Gewinn an Wohnqualität durch eine gemeinsame Anordnung der Wohn- und Außenwohnbereiche an der ruhigen Gebäudeseite und durch die zentrale Lage der Wohnungen im Ortszentrum Wentorfs gegenüber.

#### 6.4.2 Gewerbelärm

Grundlage zur Beurteilung der schalltechnischen Gewerbelärmsituation ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm“ (TA-Lärm). Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von gewerblichen Anlagen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch gewerbliche Anlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Raums nach DIN 4109 (Deutsches Institut für Normung), Ausgabe November 1989.

Als Schallquellen wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Tiefgarage des Vorhabens sowie die Stellplatzanlage südlich des Vorhabens an der Zollstraße als Kundenparkplätze berücksichtigt. Weiterhin wurde die Belieferung des Lebensmittelmarktes durch die eingehaute Anlieferzone als Schallquelle eingestellt. In den Berechnungen zu der Anlieferung werden die Maximalangaben des Betreibers verwendet. Für die Außenbauteile der Einhausung wurden für die Berechnung Annahmen zur Höhe der Schalldämmung getroffen. Da die Lage der haustechnischen Anlagen derzeit noch nicht bekannt ist, konnten sie als Schallquelle im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden.

Die Immissionsorte wurden den Schallquellen entsprechend im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung im südwestlichen Bereich des Vorhabens sowie gegenüber an dem Bestandsgebäude Hamburger Landstraße Nr. 36 gewählt. Weitere relevante Immissionsorte liegen im Bereich der Ausfahrt der Anlieferung und gegenüber dem Parkplatz an der Zollstraße im Süden des Vorhabens und im Südosten des Bestandsgebäudes Hamburger Landstraße Nr. 36.

#### Tagzeitraum

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass durch die Zusatzbelastung im Tagzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm zu erwarten sind. An zwei Immissionsorten beträgt die Unterschreitung des berechneten Wertes allerdings weniger als 6 dB(A) im Vergleich zum Immissionsgrenzwert der TA Lärm. In diesem Fall wird eine Betrachtung des auf den Immissionsort insgesamt einwirkenden Lärms erforderlich. Dementsprechend werden für diese Immissionsorte die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm (vgl. 3.4.5 auf S. 10) berücksichtigt. Im Ergebnis wird auch unter Einbezug der Lärmeinwirkung durch Verkehrslärm der Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) eingehalten.

In den Berechnungen wird vorausgesetzt, dass die Tiefgarage eine hochabsorbierende Verkleidung der Rampenwände und der Decke erhält. Als geeignet benennt das Gutachten Materialien, die den mittleren und hohen Frequenzbereich über 500 Hz abdecken. Die für die Lärminderung erforderlichen baulichen Vorkehrungen (schallabsorbierende Wände und Decken) der im Gebäude liegenden Tiefgaragen- ein- und -ausfahrt werden im Durchführungsvertrag näher geregelt.

### Nachtzeitraum

Im Nachtzeitraum wird in der Untersuchung für den Immissionsort am Vorhaben über der Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 3 dB(A) prognostiziert.

Entsprechend der Ergebnisse aus Vorberechnungen des Schallgutachtens sind Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nicht möglich, da ansonsten schalltechnische Konflikte mit der beabsichtigten Wohnnutzung entstehen würden. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum wurde daher im Rahmen der Prognose nicht berücksichtigt. Die errechneten Überschreitungen während des Nachtzeitraums werden ausschließlich durch den abfahrenden Verkehr von Kunden nach 22.00 Uhr aus der Tiefgarage verursacht. Für den Nachtzeitraum werden Lärmschutzmaßnahmen im Einwirkungsbereich der Tiefgaragenrampe erforderlich.

Da der maßgebliche Immissionsort gemäß TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Raums nach DIN 4109 liegt, entspricht der Einbau von Schallschutzfenstern nicht den Anforderungen der TA Lärm.

Folgende Lösungsmöglichkeiten sind zum Umgang mit dem erkannten Lärmkonflikt zur Nachtzeit denkbar:

- An den betroffenen Fassadenabschnitten werden ausschließlich Fenster von nicht schutzbedürftigen Räumen (Küchen, Bäder, Nebenräume) angeordnet.
- Sind in den betroffenen Bereichen schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 vorgesehen, kann eine Lösungsmöglichkeit darin bestehen, feststehende, nicht zu öffnende Fenster vorzusehen. In diesem Fall ist eine ausreichende, anderweitige Belüftung der Räume sicherzustellen.
- Sind in dem betroffenen Bereich Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer) geplant, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfas-

sade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils eines schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109, schützen. Wirksame bauliche Maßnahme sind z.B. verglaste Loggien, Wintergärten oder die Realisierung von französischen Balkonen / Austritten, deren Brüstung geschlossene Seitenelemente aufweist und hinter denen die zur Belüftung erforderlichen Fenster angeordnet sind.

Die betroffenen Bereiche sind in einer Nebenzeichnung auf der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden textlich festgesetzt. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 6.2:

*An den mit „(x)“ bezeichneten Fassaden sind an der Hamburger Landstraße im ersten und zweiten Obergeschoss*

- Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder*
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Belüftung der Räume durch geeignete bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen*

## **6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.5.1 Baumschutz und Erhaltungsgebot**

Die Hain-Buche an der Hamburger Landstraße auf Höhe des Fußgängerüberwegs wird als ortsbildprägend gewertet. Sie wird daher mit einem Erhaltungsgebot in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Im Süden des Vorhabens sind zwei der bestehenden Stellplatzbäume Teil einer Baumreihe, die in den Casino-Park führt und in dem bestehenden Bebauungsplan 31/II als zu pflanzend festgesetzt ist. Für diese beiden Bäume wird ebenfalls jeweils ein Erhaltungsgebot zeichnerisch festgesetzt.

Sollte einer der Bäume in Zukunft abgängig sein, wird eine Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt, um die Bedeutung als ortsbildprägende Bäume an dem vorhandenen Standort zu bewahren sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist am bisherigen Wuchsstandort oder in unmittelbarer Nachbarschaft als gleichartiger Ersatz vorzunehmen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 7.1:

*Für die zu erhaltenden Bäume und die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Baumpflanzung erhalten bleiben.*

### **6.5.2 Begrünungsmaßnahmen**

Die weiteren entlang der Hamburger Landstraße vorhandenen sieben Linden können aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten bleiben (vgl. Abschnitt 7.2.1), sollen aber

straßenbegleitend ersetzt werden, so dass das begrünte Stadtbild an dieser Stelle erhalten bleibt. Es werden Pflanzgebote für fünf Bäume entlang der Hamburger Landstraße festgesetzt. Aufgrund der Platzverhältnisse an der Hamburger Landstraße sind für den Bereich ausschließlich kleinkronige Bäume geeignet. Mit dem Pflanzgebot kann das derzeit vorhandene Ortsbild entlang der Hamburger Landstraße erhalten bleiben. Die Bepflanzung trägt durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Für Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum. Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. (siehe Pflanzenauswahlliste). Mit der festgesetzten Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang wird eine Baumgröße vorgegeben, die bereits ein gewisses Grünvolumen garantiert. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzungen 7.2:

*Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm in 1,0 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.*

Bei einem Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen am bisherigen Wuchsstandort oder in unmittelbarer Nachbarschaft als gleichartiger Ersatz vorzunehmen. Vgl. Teil B, textliche Festsetzung Nr. 7.1.

Im Kronentraufenbereich eines jeden kleinkronigen Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mind. 1,50 m anzulegen bzw. zu erhalten, um die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes sicherzustellen und damit ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten. Die Bodenvorbereitung ist gemäß der einschlägigen Pflanznormen u. a. durch Einbau einer Substratmischung vorzunehmen. Die Vegetationsflächen sind vor Überfahren durch Hochborde oder anderen geeignete Maßnahmen zu sichern. Vgl. Teil B, textliche Festsetzungen 7.3:

*Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baums ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*

Zur Begrünung des Baukörpers und Verbesserung der klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend wirkt. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und tragen in Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet bei. Zudem soll durch die Dachbegrünung ein ökologischer Ausgleich für die hohe Versiegelung im Plangebiet geschaffen werden.

Für die Wirksamkeit der extensiven Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorgeschrieben, die eine flächendeckende Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Vgl. Teil B, textliche Festsetzungen 7.4:

*Im Kerngebiet sind die Dachflächen des ersten Vollgeschosses, soweit sie nicht der Belichtung, für Terrassen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.*

### 6.5.3 Arten- und Biotopschutz

Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung (vgl. Abschnitt 7.2.1) ergeben sich keine verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich. Es werden keine Brutvogelarten und Fledermäuse von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein, wenn gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit während des Sommerhalbjahrs (März – September) erfolgt. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Als positiver Beitrag zur Stabilisierung potentieller Brutvogelarten wird in der artenschutzrechtlichen Bewertung die Bereitstellung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter angeregt.

## 6.6 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für das Plangebiet werden gemäß § 84 LBO Vorgaben zur Gestaltung entwickelt, die ein Einfügen in die ortsübliche Bebauung und eine abgestimmte Gestaltung des Ortsbildes sicherstellen.

### 6.6.1 Außenfassade

Das Vorhaben steht an einem städtebaulich markanten Punkt im Zentrum Wentorfs. Es werden daher hohe Anforderungen an die Qualität der Gestaltung des Vorhabens gestellt. Um das Einfügen des Baukörpers in das durch rötliche Klinkerbauten geprägte städtebauliche Umfeld sicher zu stellen, soll eine abgestimmte Gestaltung der außen liegenden Fassaden in einem rötlichen bis rotbraunen Farbton mit entsprechenden Materialien sicher gestellt werden. Die Staffelgeschosse und die in den Innenhof gerichteten Fassaden prägen nicht maßgeblich das Ortsbild. Daher darf die Gestaltung der Fassaden für diese Bereiche abweichen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sollen diese Fassaden in hellem Putz ausgeführt werden. Für untergeordnete Teile der Fassade dürfen darüber hinaus auf maximal 30% der gesamten Fassadenflächen auch andere Materialien verwendet werden. Um ein harmonisches Gesamtbild zu sichern, sollen diese Verkleidungen in einem Grauton ausgeführt werden. Die Umsetzung dieser gestalterischen Vorgaben wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine darüberhinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### 6.6.2 Werbeanlagen

Um sicherzustellen, dass die mit den gewerblichen Nutzungen verbundenen Werbeanlagen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen, werden Vorgaben zu deren Gestaltung festgesetzt.

Ziel ist eine möglichst einheitliche und verträgliche Gestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden. So sollen sich Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausfertigung untereinander abstimmen. Dies impliziert bündige Abmaße der Anlagen, möglichst einheitliche Anbringungshöhen, einheitliche Materialwahl (Schilder, Einzelbuchstaben, etc.), einheitliche Beleuchtung (Farbton und -intensität).

*8.2 Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander abzustimmen.*

Aufgrund der Lage an der Hamburger Landstraße und an der Berliner Landstraße könnte aufgrund der Verkehrsfrequenz der Wunsch von Fremdwerbungen bestehen. Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, sind nur Werbeanlagen für Betriebe zulässig, die im Kerngebiet die Stätte der Leistung besitzen.

*8.3 Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, deren Stätte der Leistung innerhalb des Kerngebiets liegt.*

Bei einer Beleuchtung der Werbeanlagen ist sicher zu stellen, dass diese nicht blenden. Mit Leuchtelementen animierte Werbeanlagen mit Laufschriften, wechselnden oder blinkenden Elementen sind unzulässig, da diese Werbemittel aufgrund der damit verbundenen optischen Reize das Straßenbild in überproportionaler Weise dominieren können.

*8.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Bei der Verwendung von Weißlicht ist Warm-Weißlicht bis Neutral-Weißlicht (bis zu 5.000 K) zu verwenden. Die Kabelführungen zu Beleuchtungsanlagen sind unsichtbar zu verlegen. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sowie fluoreszierende oder grelle Farbgebungen sind unzulässig.*

Die Quartiersbezeichnung soll als übergeordneter Schriftzug an der städtebaulich prägnanten Ecke Hamburger Landstraße / Berliner Landstraße und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Hamburger Straße angebracht werden. Die vorgesehenen Schriftzüge werden hinsichtlich der maximalen Flächengröße beschränkt und sind in Einzelbuchstaben auszuführen, damit das Stadtbild weiterhin von der Gebäudefassade und nicht von großflächigen Werbeanlagen geprägt wird.

*8.5 Als Quartierslogo sind an der Ecke Hamburger Landstraße / Berliner Landstraße eine Werbeanlage auf der Fassade auf einer Flächengröße von maximal 6 m<sup>2</sup> in einer maximalen Höhe der Oberkante von 13,0 m über dem Gehweg (Typ A1) und an der Hamburger Landstraße mit einer Flächengröße von maximal 3 m<sup>2</sup> in einer in einer maximalen Höhe der Oberkante von 1,8 m über dem Gehweg (Typ A2) zulässig. Beide Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen.*

Der vorgesehene großflächige Einzelhandel nimmt weite Teile der Erdgeschossfläche ein und prägt damit lange Abschnitte der Fassadenflächen an der Hamburger Landstraße und an der Zollstraße. Aufgrund der Länge des eingenommenen Abschnitts darf der Betrieb bis zu insgesamt 12 Werbeanlagen an der Hamburger Landstraße, der Berliner Landstraße und der Zollstraße anbringen. Die Lage der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Verklebungen zu Werbezwecken an Fensterflächen sind dabei nicht anzurechnen.

*8.6 Für den mit dem Vorhaben vorgesehenen großflächigen Lebensmittelmarkt sind entlang der Hamburger Landstraße, Berliner Landstraße und Zollstraße bis zu 12 Werbeanlagen zulässig (Fensterbeklebungen sind darin nicht eingeschlossen). Die genauen Standorte und Typen sind der Anlage zum Durchführungsvertrag zu entnehmen.*

Die Werbeanlagen werden entsprechend eines durch den Vorhabenträger erarbeiteten Werbekonzept hinsichtlich ihrer Lage und ihrer Größe eingeschränkt, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen:

*8.7 Auf den Vordächern an der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße sind maximal zwei Werbeanlagen mit jeweils einer Größe von 4,9 m x 1,3 m in einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,3 m über dem Gehweg zulässig und in Einzelbuchstaben auszuführen (Typ B1 und B2).*

*8.8 Auf dem Fassadenband oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster sind pro Stätte der Leistung/Betrieb maximal zwei bzw. für die großflächige Einzelhandelsfläche maximal drei Werbeanlagen auf der Fassadenfläche mit einer maximalen Höhe von 0,6 m in einer maximalen Höhe der Oberkante von 3,8 m über dem Gehweg zulässig. Die Werbeanlage kann als Logo oder in Einzelbuchstaben und muss auf anthrazitfarbenem Untergrund ausgeführt werden (Typ C).*

*8.9 Orthogonal zur Schaufensterfassade sind pro Stätte der Leistung/Betrieb eine bzw. für gastronomische Einrichtungen maximal zwei Werbeanlagen (Ausleger/Nasenschilder) an dem Fassadenband oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster mit einer maximalen Ansichtsfläche von 0,6 m x 0,6 m in einer maximalen Höhe der Oberkante von 3,8 m über dem Gehweg zulässig (Typ D).*

Das Straßenbild der Hamburger Landstraße und Berliner Landstraße soll nicht durch Werbeanlagen dominiert werden. Da in diesem Bereich für das Vorhaben fast durchgängig Schaufenster vorgesehen sind, wird die Verklebung der Schaufenster auf maximal 25% der Fensterfläche beschränkt. Eine Vollverklebung durch Werbeanlagen wird dadurch ausgeschlossen. Eine Beklebung von Sichtschutzfolie in Milchglasoptik bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gehweg ist zulässig.

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

Zur Orientierung für die Kunden ist an der Hamburger Landstraße ein Hinweisschild auf die Tiefgarage vorgesehen. Dieses informiert über die im Vorhaben vorhandenen gewerblichen Nutzungen und inwieweit freie Parkplätze vorhanden sind.

*8.11 An der Hamburger Landstraße ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt eine Werbeanlage als Sammelhinweisschild und zur Beschilderung der Parkgarage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> in einer maximalen Höhe von 4,0 m über dem Gehweg zulässig (Typ E).*

## 7 Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Sie werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage 1 im BauGB zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

In der Ortsmitte Wentorf wird für die städtebauliche Entwicklung eines südlich der Hamburger Landstraße und Berliner Landstraße bebauten Areals ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung VEP Nr. 9 aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gebäudekomplexes mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Beitrag für eine lebendige Ortsmitte in Wentorf zu leisten, indem deren Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gestärkt und sie gleichzeitig als Wohnstandort entwickelt wird.

#### 7.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet im Ortszentrum der Gemeinde Wentorf bei Hamburg umfasst rund 0,6 ha. Auf einer Fläche von rund 0,45 ha setzt der Bebauungsplan eine Kerngebietsnutzung fest. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu der überbaubaren Fläche. Die geplante GRZ beträgt 1,0. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin mit absoluten Gebäudehöhen festgesetzt, die eine ein- bis viergeschossige Bebauung ermöglichen.

Darüberhinaus schließt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nutzungen aus, die dem Ziel der Stärkung als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum sowie als Wohnstandort entgegenstehen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen, zum Städtebau, zur Gestaltung, zur Begrünung des Plangebiets.

Die Hamburger Landstraße, die Berliner Landstraße und die Zollstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### 7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit der Planung werden bereits heute baulich genutzte Flächen überplant und eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Planungen dienen der Innenentwicklung und entsprechen den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden schonend umzugehen.

#### 7.1.4 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (tabellarische Übersicht)

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Diese werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter geprüft und ggfs. berücksichtigt.

<b>Schutzgut / Thema</b>	<b>Fachgesetz/Fachplanung</b>	<b>Prüfung / Berücksichtigung</b>
Verkehrslärm	DIN 18005,16. BImSchV	Überprüfung der Auswirkungen, Festsetzungen zum Lärmschutz
Gewerbelärm	TA Lärm	Überprüfung der Auswirkungen, Festsetzungen zum Lärmschutz
Klima	BauGB	Überprüfung der Auswirkungen Festsetzungen zur Begrünung
Luft	BauGB, 39. BImSchV	Überprüfung der Auswirkungen
Wasser	BauGB	Überprüfung der Auswirkungen
Boden	BauGB, BBodSchG	Überprüfung der Auswirkungen
Biotopschutz	BauGB, LNatSchG, Landschaftsplan	Überprüfung von Ausgleich und Ersatz
Artenschutz	BNatSchG	Überprüfung der Auswirkungen,
Landschaft	BauGB, LNatSchG, Landschaftsplan	Überprüfung der Auswirkungen
Kultur-/Sachgüter	DenkmalSchG	Überprüfung der Auswirkungen

#### 7.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, es liegen keine Kenntnislücken vor. Für den Umweltbericht wurde auf nachfolgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Umweltbericht für den vorhabenbezogenen B-Plan Wentorf Nr. 9 „Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße 2“ (D. Matzen, Januar 2017)
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung in Wentorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 (Dipl. Biol. K. Lutz, August 2016)

- Baumbewertung Flurstücke 47/7, 44/7 und 12/218 in Wentorf (D. Matzen, Januar 2017)
- Baumbewertung im Zusammenhang mit B-Plan Wentorf VEP 9 (Hamburger Landstraße), (D. Matzen, Juli 2016)
- VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße – Verkehrsgutachten (Wasser- und Verkehrskontor, Dezember 2016)
- VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße – Entwässerungskonzept (Wasser- und Verkehrskontor, Februar 2017)
- VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße – Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm (Wasser- und Verkehrskontor, Januar 2017)
- VEP Nr. 9 Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Landstraße 38 / Berliner Landstraße – Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 (Wasser- und Verkehrskontor, Januar 2017)

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen**

### 7.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

#### *7.2.1.1 Bestandserfassung und Bewertung*

Das Plangebiet wird durch Ladenflächen, Gastronomie und Stellplatzflächen charakterisiert. Es ist nahezu vollständig anthropogen überformt. Die Freiflächen übernehmen keine Funktionen des Biotopverbundes. Die kleinflächigen Freiflächen auf dem Flurstück Nr. 44/6 werde als Scherrasenflächen unterhalten. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die südlich der Hamburger Landstraße liegende Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes ist mit sieben straßenparallel verlaufenden Linden und einer Heckeneinfassung gegliedert. Die Linden prägen als vitale Baumreihe den Raum der Hamburger Landstraße. Die Bäume werden als erhaltungswürdig eingestuft. Die Unterpflanzung besteht aus bodendeckenden Gehölzen. Auf dem Flurstück Nr. 44/7 steht ein straßenorientierter Grenzbaum, eine raumprägende Hain-Buche. Der hälftig in den Straßenraum hineinkragende Kronentraufenbereich ist hier vollständig als Gehweg versiegelt. Der Baum wird als bedingt erhaltungswürdig eingestuft. Eine geschnittene Linden-Hecke grenzt das Flurstück Nr. 44/7 zur westlich angrenzenden Stellplatzanlage ab. Die im Süden stehende Hain-Buche ist aufgrund des weitgehend versiegelten Kronentraufenbereichs in ihrer Wuchsvitalität stark beeinträchtigt und zur Fällung empfohlen.

Die im Osten außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 12/218 stehende Rot-Eiche kragt mit der Krone rd. 3,5 m in das Plangebiet hinein. Diese als Stellplätze genutzten Flächen sind teilweise bereits versiegelt. Südlich des Vorhabengrundstücks stehen auf dem Flurstück Nr. 12/222 fünf Spitz-Ahorn-Bäume, die als „Stellplatz-Bäume“ auf einer Verkehrsinsel im Kronenverband stehen. Diese werden als erhaltungswürdig eingestuft.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist mittel- und unmittelbar nicht betroffen. Nach § 25 und § 25 (3) LNatSchG und § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für das Plangebiet wäre ein mesophiler Eichen- und Hainbuchen-Mischwald.

### Artenschutz

Für den B-Plan wurde eine artenschutzfachliche Potentialanalyse für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel vorgenommen<sup>7</sup>. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können mangels geeigneter Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Für die streng geschützten Fledermausarten weist die Fläche keine bedeutsamen Lebensraumstrukturen auf. Höhlen oder Spalten aufweisender Alt-Baumbestand ist nicht vorhanden. Die größeren Bäume wurden ergebnislos untersucht. Potentielle Fledermausquartiere hinter bestehenden Fassadenverkleidungen wurden untersucht. Die Gebäude sind fledermausfrei. Aufgrund des geringen Gehölzvolumens ist Plangebiet als potentielles Jagdgebiet von untergeordneter Bedeutung.

Bei der Artengruppe der Vögel ist für 13 Arten ein Lebensraumpotential gegeben. Alle gehören zu den im Land verbreiteten, häufigsten, störungsunempfindlichen Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand. Mit dem städtebaulichen Umbau des Gebietes verlieren keine der potentiellen Brutvogelarten relevante Teile ihres potentiellen Lebensraums. Es ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendigen Maßnahmen:

Keine Rodung der Gehölze in der Brutzeit während des Sommerhalbjahrs (März – September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Der Ersatz von baubedingt entfallenden Gehölzstrukturen in Form neuer Baumpflanzungen und die Anlage von Dachbegrünungen sowie die unterstützende Anbringung von künstlichen Nisthilfen werden als Biotopentwicklungsmaßnahme angeregt.

Aufgrund der artenarmen Lebensraumstrukturen ist für weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie eine Bedeutung nicht gegeben.

#### *7.2.1.2 Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden die heutigen kleinräumigen Freiflächenstrukturen bis auf einen schmalen Grünstreifen im Osten und Süden vollständig überbaut.

Zwei der Linden an der Hamburger Landstraße befinden sich im Einfahrtsbereich der Anlieferungen und können nicht gehalten werden. Weiterhin stehen zwei der Spitz-

---

<sup>7</sup> Faunistische Potentialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung, Dipl. Biol. K. Lutz, 25.08.2016

Ahorne im Süden des Vorhabengebiets im Ausfahrtsbereich der Anlieferung und können ebenfalls nicht gehalten werden.

Die weiteren Linden an der Hamburger Landstraße stehen so dicht an der Grundstücksgrenze zum Vorhaben, dass die Wurzelballen innerhalb des Vorhabengebiets liegen und im Rahmen der Baumaßnahmen u.a. zur Baugrubensicherung nicht gehalten werden können.

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.

### *7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Im Bebauungsplan werden zur langfristigen Entwicklung von Grünstrukturen Anpflanzungsgebote für landschafts- und ortsbildprägende Gehölze im Bereich der Hamburger Landstraße aufgenommen. Es soll eine Baumleitpflanzung von fünf kleinkronigen Bäumen festgesetzt werden. Damit wird die heutige Baumleitpflanzung ersetzt. 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. Zum Schutz und Erhalt der Hain-Buche im Plangebiet und der außerhalb des Plangebiets stehenden Rot-Eiche auf dem angrenzenden Flurstück 12/218 sind präventiv Baumschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abgrabungen des Wurzelhorizontes innerhalb des Kronentraufenbereichs sind Wurzelsuchgräben im Verlauf der vorgesehenen Abbau- bzw. Abgrabungsgrenze für die Tiefgarage zur Feststellung von Wurzelbetroffenheiten anzulegen. Nach Feststellung und Auswertung möglicher Wurzelbetroffenheiten richten sich notwendige Kronenentlastungsschnitte aus. Die beiden Bäume sind mit Stammschutz zu versehen und der Traufenbereich weitmöglichst mit Bauzäunen gegen Überfahrung (Verdichtung) zu sichern. Dies gilt auch für die zu erhaltenden Bäume an der Zollstraße.

In diesem Zusammenhang sind die einschlägigen fachtechnischen Regelwerke und Normen zum Schutz von Bäumen (DIN 18920, RAS-LP4, ZTV-Baumpflege ) zu beachten. Darüber hinaus sind die nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzten Fristen für das Sommerfällverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Im B-Plan sind diese Hinweise aufzunehmen.

Über die Festlegung einer Extensivdachbegrünung im Innenhof auf den Dachflächen des ersten Vollgeschosses werden über belebte Bodenzonen mit angepasster Vegetation neue Lebensraumstrukturen entwickelt.

## 7.2.2 Schutzgut Boden

### *7.2.2.1 Bestandserfassung und Bewertung*

Das Gelände weist nur schwache Reliefbewegungen auf. Das Plangebiet bewegt sich im Bereich der Anschlusshöhen an die öffentlichen Straßen um die Höhenlage von 47,2 bis 47,8 m üNN.

Hinweise auf Altasten- und Altastenverdachtsflächen bestehen nicht.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Bau- und Verkehrsflächen weitgehend gestört, lediglich ein geringer Flächenanteil ist unversiegelt. Im Bestand entspricht die vorhandene Bebauung inklusive baulicher Nebenanlagen einer Versiegelung von ca. 83 %.

	Bestand in m <sup>2</sup>
vollversiegelte Flächen (Beton-Verbundpflaster, Gebäude,)	rd. 3.715
Straßenverkehrsflächen (inkl. Bauminseln)	rd. 1.635
Freiflächen (Garten, Gartenbrache)	rd. 760
<b>Summe</b>	rd. <b>6.110</b>

**Tabelle 1:** Flächennutzungsverteilung im Bestand (Matzen, 2016)

Für den vorhabenbezogenen B-Plan liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Es wird insoweit auf Ergebnisse des Bodengutachtens des angrenzenden VE-Plans Nr. 8 „Berliner Landstraße 4 – 6“ abgestellt, die im Plangebiet Nr. 9 ähnlich ausfallen dürften. Bei den Sondierungen wurden im angrenzenden Plangebiet Geschiebelehme unterschiedlicher Konsistenz angetroffen. Grundwasser wurde während der Sondierungsarbeiten nicht angetroffen. Es muss aber aufgrund der bindigen Schichten mit Stauwasser bis hin zur Geländeoberkante gerechnet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist somit nicht möglich.

#### 7.2.2.2 Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale

Die Planung verfolgt das Ziel einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung bzw. Neuordnung mit Ausweisung einer GRZ von 1,0. Die MK-Fläche umfasst eine Größe von rd. 4.475 m<sup>2</sup>.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird im Zuge der baulichen Umstrukturierung inkl. Erschließungsflächen auf rd. 98 % zunehmen. Der unversiegelte, vegetationsbestimmte Freiflächenanteil wird sich auf ca. 2 % der Grundstücksflächen reduzieren.

#### 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden kann die Entwicklung einer Extensivdachbegrünung auf Dachflächen im ersten Vollgeschoss des „Innenhofs“ als dauerhaft vegetationsfähigen Boden herangezogen werden (vgl. Abschnitt 7.3).

Weiterhin wird im Plangebiet für die zu pflanzenden Bäume eine Festsetzung zur Anlage einer mindestens 12 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 1,50 m großen offenen Vegetationsfläche im Kronentraufenbereich getroffen.

## 7.2.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser / Oberflächenwasser

### 7.2.4.1 *Bestandserfassung und Bewertung*

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Umstrukturierung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads nicht möglich und auch aufgrund der Bodenverhältnisse mit bis an die Geländeoberfläche anstehender Geschiebelehme/-mergel grundsätzlich problematisch.

### 7.2.4.2 *Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der graduell zunehmenden Bodenversiegelung durch Gebäude weiter erhöht.

### 7.2.4.3 *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Der heute vorhandene Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet darf gemäß Vorgabe der Wasserbehörde im Zuge der Planung nicht erhöht werden. Als Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung/-rückhaltung und Abflussverzögerung ist eine Extensivdachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil im Innenhof des Vorhabens vorgesehen.

Die Sammlung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke (z.B. Feuerlöschreservoir) kann den Abfluss reduzieren.

## 7.2.5 Schutzgut Kleinklima / Luft

### 7.2.5.1 *Bestandserfassung und Bewertung*

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 - 900 mm angegeben. Das Kleinklima der städtisch geprägten Ortsmitte weist aufgrund der hohen, abstrahlungsintensiven Flächenanteile bereits die typische Stadtklimacharakteristik auf. Die vorhandenen Vegetationsflächen, hier insbesondere die Bäume wirken durch Verschattung, Verdunstungskühle und Staubbindung dabei Klimaausgleichend.

Durch Kraftfahrzeugverkehr verursachte Verkehrsemissionen auf der vielbefahrenen Hamburger Landstraße und Berliner Landstraße wirken als Lärm- und Abgasimmissionen auf das Plangebiet ein. Luftmesswerte liegen nicht vor.

### 7.2.5.2 *Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung einer Kerngebietsfläche wird eine graduelle Zunahme des Ziel-Kfz-Verkehrs erfolgen. Dies wird zu einer graduellen Zunahme der lokalen Verkehrsmissionen führen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage abgewickelt.

Die graduelle Zunahme abstrahlungsintensiver Bauflächen führt zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Kleinklimas. Der Verlust an Vegetationsflächen und Baumkronenvolumen führt zum Verlust klimaausgleichender Biomasse.

### *7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima in Form von Versiegelung und Gehölzverluste werden durch die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und zur Begrünung des Plangebiets (Pflanzgebote für Bäume, Extensivdachbegrünung) gemindert. Vegetationsbestimmte Flächen tragen über die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie Staubbinding zu einer Kleinklimastabilisierung und Verbesserung der Lufthygiene bei.

## 7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### *7.2.6.1 Bestandserfassung und Bewertung*

Das Plangebiet nebst Umfeld weist im großräumigen Kontext in mittlerer Ortseingangslage den Charakter einer verdichteten Mischbebauung auf. Im Bereich der Hamburger Landstraße ist in Richtung Kreisel die Sammelstellplatzanlage des Verbrauchermarktes mit einer gliedernden, straßenbegleitenden Baumreihe (Linden) strukturiert. Die Hain-Buche auf dem Flurstück 44/7 prägt den Straßenraum ebenso wie die vier Baumpflanzungen auf der Mittelinsel des Kreisverkehrs.

### *7.2.6.2 Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Mit der städtebaulichen Entwicklung einer straßenparallelen Randbebauung geht eine Wandlung der vorhandenen Freiflächen- und Grünstrukturen und damit des Landschafts- und Ortsbildes einher.

### *7.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Neben dem Erhalt der straßenraumprägenden Hain-Buche ist eine Gebäude begleitende Baumpflanzung mit kleinkronigen Bäumen entlang der Hamburger Landstraße vorgesehen. Drei der fünf vorhandenen Stellplatzbäume in der Zollstraße bleiben erhalten.

## 7.2.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

### *7.2.7.1 Bestandserfassung und Bewertung*

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Einkaufsstandort zur Nahversorgung im Ortszentrum Wentorf. Die Fläche liegt zwischen dem alten Ortskern und der so genannten „Neuen Mitte“, dem Casinopark. Die damit verbundene Scharnierfunktion im zentralen Versorgungsbereich wird mit der derzeit vorhandenen städtebaulichen Situation nur unzureichend wahrgenommen.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße vorbelastet. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

### *7.2.7.2 Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Die Nahversorgungsfunktion für das Ortszentrum wird durch die Planungen gestärkt. Neben dem Ausbau des vorhandenen Lebensmittelangebots sind weitere Nutzungen

zur Freizeitgestaltung (Gastronomie, Eiscafé) und zur Versorgung (Gewerbeeinheiten) vorgesehen. Mit der Planung kann die Scharnierfunktion zwischen altem Ortskern und „neuer Mitte“ durch die Schaffung einer attraktiven Gebäudekante, einer Belebung des Umfelds durch die Einrichtung einer Gastronomiefläche und in der Verbesserung der Zugangssituation besser wahrgenommen werden.

Die Schaffung von Wohnungen führt zu einer weiteren Belebung der Ortsmitte und kann einen Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege leisten.

Trotzdem sind mit den neuen Nutzungen 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.

#### *7.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Entlang der Hamburger Landstraße und der Berliner Landstraße werden Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Diese gewährleisten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden (vgl. Abschnitt 6.4.1).

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes wird eingehaust realisiert und mit einem Tor versehen, so dass sichergestellt wird, dass beim Entladeprozess keine störenden Lärmemissionen auftreten.

Zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen durch die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt werden Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Fassaden (vgl. Abschnitt 6.4.2) getroffen. Diese stellen sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse auch bei einer potenziellen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum gewahrt werden.

#### 7.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### *7.2.8.1 Bestandserfassung und Bewertung*

Erkannte Denkmale sind nicht vorhanden.

##### *7.2.8.2 Bewertung eingriffsbedingter Beeinträchtigungspotenziale*

Es erfolgt keine Überplanung und daher auch kein Eingriff in eine Denkmalsubstanz.

##### *7.2.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 7.2.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Konkret führt im Plangebiet die weitergehende Überbauung von Boden zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Durch die zusätzliche Bodenversiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während zeitgleich die Versickerung reduziert wird. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der im Bestand geringen Freiflächenanteile sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wieder herstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiterhin ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachfolgend werden die Eingriffe bezogen auf den Naturhaushaltsfaktor ‘Boden’ quantifiziert. Es handelt sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Bei der Berechnung werden die vorhandenen Flächennutzungsstrukturen und die geplanten Flächennutzungen gemäß Bebauungsplanentwurf und Funktionsplan für die Eingriffsbeurteilung zugrunde gelegt.

Die Festsetzung im B-Plan für den Eingriffsbereich erfolgt mit einer Baudichte GRZ 1,0. Es wird von einem Anteil vollversiegelter Flächen über Gebäude und bauliche Nebenanlagen ausgegangen. Es verbleiben demnach als Freiflächen mit offenen, vegetationsfähigen Bodenstrukturen rund 90 m<sup>2</sup>.

Tab. 2 Flächennutzungsverteilung Schutzgut Boden (ohne Minderung)

Flächenkategorie	Bestand (GRZ rd. 0,9) in m <sup>2</sup>	Planung B-Plan, GRZ 1,0 in m <sup>2</sup>
Vollversiegelter Flächenanteil Bebauung, Erschließungsflächen, Straßenverkehrsflächen; Planung: GRZ 1,0	5.350	6.020
Offener Boden Bestand: Vegetationsflächen Planung: Frei-/Vegetationsflächen	760	90
Summe Flächenanteil	6.110 m <sup>2</sup>	6.110 m <sup>2</sup>

Gegenüber der Bestandssituation wird mit dem neuen Baurecht eine Zunahme der Bodenversiegelung ermöglicht.

Die Mehrversiegelung entspricht:  $760 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2 = 670 \text{ m}^2$ .

$670 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,5 \text{ für Vollversiegelung} = 335 \text{ m}^2$

Die Größe der Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden berechnet sich bei einem Ausgleichsverhältnis für Gebäude und versiegelte Oberflächen von 1 : 0,5 somit insgesamt auf  $335 \text{ m}^2$ .

Die im Plangebiet festgesetzten und zu entwickelnden Extensivdachbegrünungen können hälftig zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden.

Eine Extensivdachbegrünung kann mit der Hälfte der zu begrünenden Dachfläche als Minderungsmaßnahme bilanziert werden. Es werden Dachflächen in Flächengröße von  $1.160 \text{ m}^2$  begrünt. D.h. es können  $1.160 \text{ m}^2 \times 50 \% \text{ anrechenbarer Flächenermäßigung} = 580 \text{ m}^2$  als Minderungsmaßnahme angerechnet werden. Somit wäre ein vollständiger Ausgleich zu erzielen. Extensivdachbegrünungen bieten in Abhängigkeit des Substrataufbaus und der Standortbedingungen einer Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten nachhaltige Lebensraumstrukturen. Extensivdachbegrünungen tragen mit einer artenreichen Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei. Bei Auftrag einer Schichtstärke von mindestens 8 cm werden die ökologischen Funktionen der Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation optimiert. Oberflächenwasser wird zurückgehalten und das Kleinklima durch Filterungs- und Verdunstungsprozesse positiv beeinflusst.

Tab. 3 Flächennutzungsverteilung Schutzgut Boden (mit Minderung)

Flächenkategorie / Minderungsmaßnahme	Minde-	Minderungsansatz in $\text{m}^2$	Faktor	Minderung x Faktor in $\text{m}^2$
Extensivdachbegrünung	$1.160 \text{ m}^2$	1.160	0,5	580

Die ermittelte Ausgleichsflächengröße in Höhe von  $335 \text{ m}^2$  kann durch die vorgenannte Minderungsmaßnahme einer Extensivdachbegrünung mit einem anzusetzenden Flächenwert von  $580 \text{ m}^2$  vollständig kompensiert werden.

## 7.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

### 7.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs

Das geplante Vorhaben könnte planungsrechtlich auch durch die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO umgesetzt werden. Bei Sondergebietsfestsetzungen sind über eine Positivliste alle zulässigen Nutzungen detailliert festzusetzen. Gegenüber einer Kerngebietsfestsetzung ist die Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen dadurch wesentlich eingeschränkt bzw. aufwändig umzusetzen (i.d.R mit einem Änderungsverfahren des Bebauungsplans). Da sich das Plangebiet im Ortszentrum Wentorfs befindet, das als zentraler Versorgungsbereich durch eine Mischung von Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangeboten und Verwaltungs-

einrichtungen geprägt ist, wird im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung, die von einem steten Wandel geprägt ist, eine Festsetzung als Kerngebiet als zweckmäßiger erachtet.

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 Casino-Park hinein entwickelt. Die der Planung nun zugrunde liegende 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.

#### 7.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Realisierung der beabsichtigten Planung würde das bestehende Planrecht weiterhin gelten. Eine Neubebauung könnte aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung nur bestandsorientiert erfolgen. Es bestünde kein Flächenpotenzial zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung, zur Ergänzung durch weitere Nutzungen oder zum Ausbau als Wohnstandort. Eine nachhaltige Belebung des Ortszentrums Wentorf wäre nicht zu erwarten, es könnte nur in einem begrenzten Umfang ein Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege geleistet werden.

Eine ortsbildprägende Raumkante an der Hamburger Landstraße und in den Eingangsbereich des Casino-Parks könnte nicht realisiert werden. Es wäre die gewünschte Verbindung zwischen neuer und alter Ortsmitte nicht herzustellen.

Die nicht überbaubaren Flächen würden voraussichtlich weiterhin als Stellplatzflächen dienen. Daher würde der Grad der Versiegelung bei rund 83% bleiben bei einer – gegenüber den Planungen - wesentlich niedrigeren Ausnutzung der Grundstücksfläche durch gewerbliche Angebote und Wohnnutzungen.

Die Bäume im Plangebiet könnten alle erhalten bleiben. Eine Vorgabe zur Dachbegrünung im Kerngebiet bestünde nicht.

## 7.5 Zusätzliche Angaben

### 7.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern Mensch (Wohnumfeldfunktionen, Freizeit und Erholung) sowie Klima und Landschaftsbild basieren auf allgemeinen Annahmen und Rückschlüssen aus dem städtebaulichen und landschaftlichen Bestand. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht bekannt. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

### 7.5.2 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind nicht vorgesehen.

## 7.6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gebäudekomplexes mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzungen in der Ortsmitte Wentorfs geschaffen. Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Beitrag für eine lebendige Ortsmitte in Wentorf zu leisten, indem deren Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gestärkt und sie gleichzeitig als Wohnstandort entwickelt werden kann.

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 31/II verbindliches Planrecht. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Wentorfs und ist durch Ladenflächen, Gastronomie und Stellplatzflächen weitestgehend versiegelt.

Bei einer Nichtrealisierung der Planung könnten alle im Plangebiet vorhandenen Bäume und verbliebenen Freiflächen erhalten bleiben. Gleichwohl bliebe der Anteil der versiegelten Fläche hoch bei einer – gegenüber den Planungen - wesentlich niedrigeren Ausnutzung der Grundstücksfläche durch gewerbliche Angebote und Wohnnutzungen. Es bestünde kein Flächenpotenzial zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung, zur Ergänzung mit weiteren Nutzungen oder zum Ausbau als Wohnstandort. Eine nachhaltige Belegung des Ortszentrums Wentorf wäre nicht zu erwarten, es könnte nur in einem begrenzten Umfang ein Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege geleistet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden mögliche Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Luft, Klima, Wasser, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter untersucht.

Für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Freiflächen übernehmen keine Funktionen des Bio-

topverbundes. Der baubedingte Wegfall von Bäumen kann durch Pflanzvorgaben für Bäume teilweise ausgeglichen werden. Durch Extensivdachbegrünungen auf eingeschossigen Gebäudeteilen wird der Grünanteil im Plangebiet erhöht. In Bezug auf den Artenschutz sind keine Beeinträchtigungen von Brutvogelarten und Fledermäusen im Sinne des § 44 BNatSchG absehbar.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Planung eine Zunahme der Versiegelung und ein Kompensationsbedarf. Der Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil im Plangebiet ausgeglichen werden.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser erhöht sich durch die Zunahme an Versiegelung der Oberflächenabfluss. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und die damit verbundene Rückhaltefunktion mindern diesen Effekt ab.

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Extensivdachbegrünung) keine nachhaltig negativen Auswirkungen.

Das Landschaftsbild kann durch das Anpflanzgebot von kleinkronigen Bäumen im Straßenraum der Hamburger Landstraße landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Belastungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm werden durch Lärmschutzmaßnahmen minimiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die Lärmsituation für die Bestandsbebauung Zollstraße Nr. 3 wird verbessert.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung sind insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## 8 Hinweise

### 8.1 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel liegen nicht vor.

### 8.2 Denkmalschutz

Denkmalwerte in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind nicht vorhanden. Sofern frühgeschichtliche Gegenstände oder sonstige Kulturdenkmale gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

### 8.3 Einsicht von DIN Normen

In den Lärmschutzfestsetzungen wird auf die DIN 4109-1 verwiesen. Es handelt sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen aus dem Jahr 2016. Die DIN 4109 kann im Rathaus der Gemeinde Wentorf im Amt für Bürgerdienstleistungen, Bauen und Entwicklung, Hauptstraße 16, 21465 Wentorf bei Hamburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 8.4 Artenschutz

Baufeldräumungen und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September durchzuführen. Andernfalls sind diese Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten sicher ausgeschlossen werden kann.

## 9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) definierten Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Außenanlagen der Wohnanlage sowie verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

Im Bereich der Flurstücke 44/7 und 352 ist ein Grundstückstausch zwischen der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und dem Vorhabenträger erforderlich.

## 10 Flächen- und Kostenangaben

### 10.1 Flächenangaben

Kerngebiet	ca. 4.480 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
(davon Fußgängerbereich	ca. 580 m <sup>2</sup> )
Gesamt	ca. 6.400 m <sup>2</sup>

## **10.2 Kostenangaben**

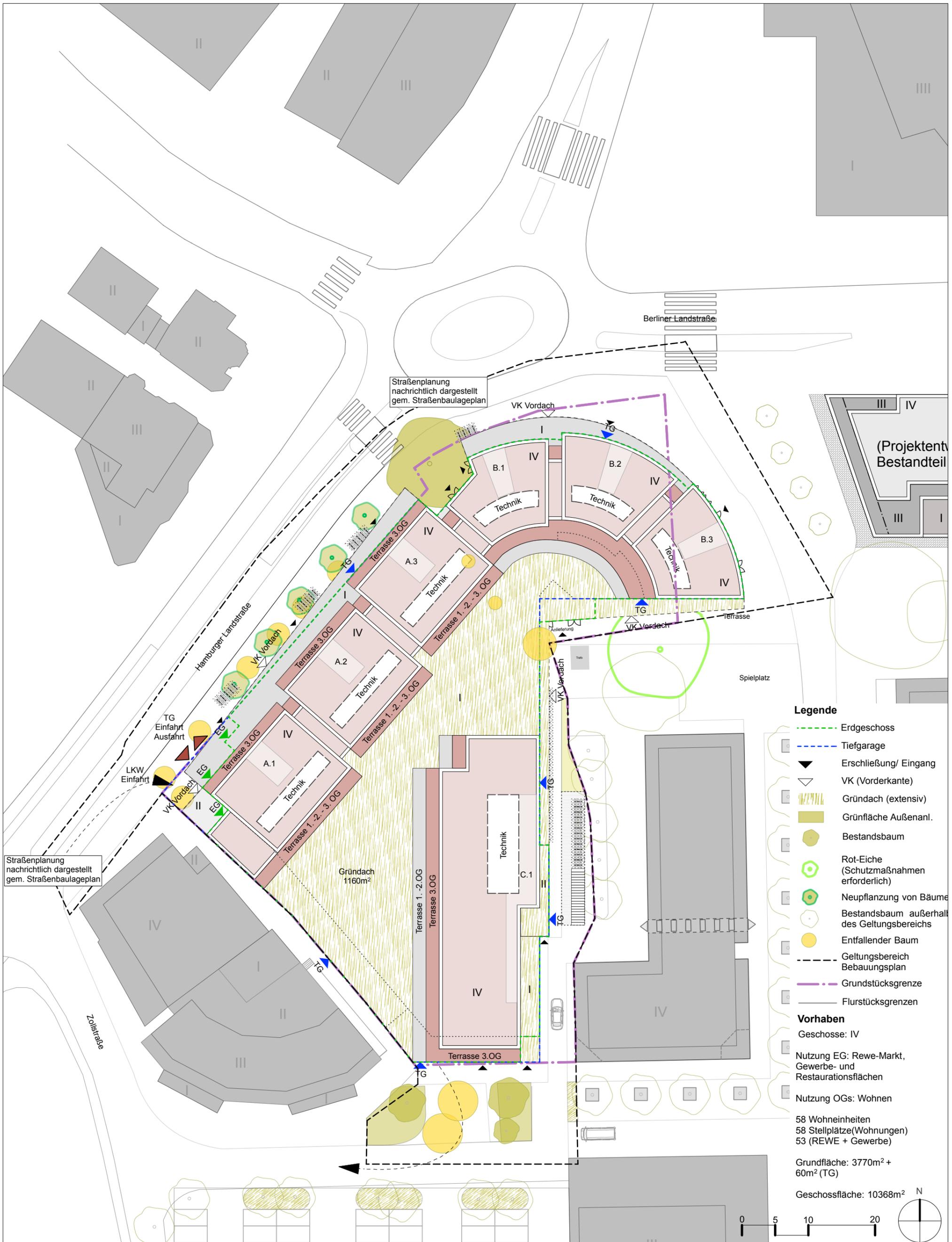
Für die Gemeinde Wentorf bei Hamburg entstehen in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Wentorf bei Hamburg, den 19.12.2017

gez. D. Petersen  
Bürgermeister

(Siegel)

## **Anhang 1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

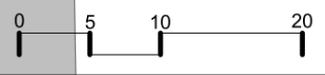


**Legende**

- Erdgeschoss
- Tiefgarage
- ▲ Erschließung/ Eingang
- ▼ VK (Vorderkante)
- ▨ Gründach (extensiv)
- Grünfläche Außenanl.
- Bestandsbaum
- Rot-Eiche (Schutzmaßnahmen erforderlich)
- Neupflanzung von Bäume
- Bestandsbaum außerhalb des Geltungsbereichs
- Entfallender Baum
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenzen

**Vorhaben**

- Geschosse: IV
- Nutzung EG: Rewe-Markt, Gewerbe- und Restaurationsflächen
- Nutzung OGs: Wohnen
- 58 Wohneinheiten
- 58 Stellplätze(Wohnungen)
- 53 (REWE + Gewerbe)
- Grundfläche: 3770m<sup>2</sup> + 60m<sup>2</sup> (TG)
- Geschossfläche: 10368m<sup>2</sup>



Architekt :  
**Gössler Kinz Kerber Kreienbaum**  
 Architekten BDA  
 Brauerknechtgraben 45,  
 20459 Hamburg  
 Telefon 040 374126 - 0,  
 Telefax 040 364683  
 info-hh@gkk-arch.de

Vorhabenträger :  
 Zollhof Wentorf GMBH & CO. KG.

Unterschrift/ Datum .....

Bauvorhaben :  
 Projektentwicklung Hamburger Landstraße,  
 Wentorf bei Hamburg

Gez./ Datum:  
 GOp / 20.01.2017

Maßstab :  
 1:500

Planinhalt :  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum VEP 9 "Hamburger Landstr.  
 38/ Berliner Landstr. 2" der  
 Gemeinde Wentorf b.H.

Unterschrift/ Datum .....

Unterschrift/ Datum .....

## **Anlage 2: Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze**

### Bäume

(\* kleinkronige Baumarten)

Acer platanoides „Columnare“ *	säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	schmalwachsender Spitzahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“ *	schmalwachsender Feld-Ahorn
Ostrya carpinifolia *	Hopfenbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Obstbäume als Hochstämme in Arten

Mindestpflanzqualität: Drahtballen, 3 mal verpflanzt