

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“**

der Gemeinde Bönningstedt

Die Gemeinde Bönningstedt verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 parallel zur Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ die planerischen (FNP-Planungsebene) und die planungsrechtlichen (B-Plan-Ebene) Voraussetzungen zu schaffen für eine Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt näher zur Ortsmitte hin.

Hierzu werden die ehemaligen Betriebsflächen der Gärtnerei „Fromme“ an der Kieler Straße Nr. 66 - 68 sowie angrenzende Flächen an der „Ahornstraße“ im Sinne eines „Flächenrecyclings“ als Innenentwicklungsmaßnahme genutzt für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt, ergänzt um einen Bäcker (Backshop mit gastronomischer Nutzung).

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bönningstedt. Das Vorhabengebiet ist dort in der Kernzone als „gemischte Baufläche“ (M) und im östlichen Randbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 eine 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Lage des Lebensmitteldiscountmarktes am südlichen Ortsrand hat sich aufgrund der nur für Pkw guten Erreichbarkeit als für die örtliche Versorgung nicht sehr gut geeignet herausgestellt, so dass mit der Standortverlagerung zur Ortsmitte eine deutliche Verbesserung, insbesondere für Fußgänger bzw. allgemein für die Ortsansässigen erwartet wird.

In der getroffenen Standortwahl sieht die Gemeinde ferner eine gute Möglichkeit zur Stärkung der Ortsmitte unter Ausnutzung der infolge der Betriebsaufgabe des Gärtnereibetriebs freiwerdenden Flächen. Diese sind von der Kieler Straße (B4) außerdem verkehrsgünstig anzufahren / erreichbar.

Aufgrund der Lage an der Kieler Straße ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung im Kontext und mit Bezug zur Ortsmitte („Bönningstedt Markt“) an dieser Stelle gut geeignet, denn hierdurch kann die Einzelhandelsstruktur auch in den „Zwischenräumen“ zwischen den Einkaufsmärkten aufgrund der für die Kunden dann kürzeren Wege sich besser entwickeln bzw. stabilisiert werden.

- Im Rahmen einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ wurden die Auswirkungen der geplanten Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters gutachterlich aufgezeigt und für den gewählten Standort bewertet.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art im Plangeltungsbereich vorzunehmen.

- Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller Schallquellen die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an neun Immissionsorten um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Pegelbestimmend für die nördlich und westlich des Betriebsgrundstückes liegenden Immissionsorte sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Discountmarktes. Weiterhin bestimmen die Emissionen des Kundenparkplatzes die Situation. Für die Immissionsorte südlich der Zu- und Ausfahrt sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Drogeriemarktes, des Kundenparkplatzes und der Einkaufswagensammelstellen im Eingangsbereich pegelbestimmend.
 - ⇒ Umfangreiche abschirmende (aktive) Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. Diese wurden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt.
- Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes zeigen die Berechnungsergebnisse Maximalpegel bis 76 dB(A) infolge des Auslösens der Lkw - Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge. Im Beurteilungszeitraum TAG ist der dazugehörige Immissionsrichtwert im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um mindestens 9 dB(A) unterschritten.
 - ⇒ Im Beurteilungszeitraum NACHT würde der Immissionsrichtwert um bis zu 16 dB(A) überschritten werden. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
- Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des Drogeriemarktes zeigen die Berechnungsergebnisse Maximalpegel bis 79 dB(A) infolge des Auslösens der Lkw - Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge. Im Beurteilungszeitraum TAG ist der dazugehörige Immissionsrichtwert im Mischgebiet (MI) um mindestens 11 dB(A) unterschritten.
 - ⇒ Im Beurteilungszeitraum NACHT würde der Immissionsrichtwert um bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
- Nach den gutachterlichen Berechnungen sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.
- Aufgrund der großen Entfernung, der Lage und Art der östlich des Betriebsgrundstückes liegenden Bebauung und der Ausrichtung der hier schutzbedürftigen Räume wurden die Emissionen des Eisenbahnlärms als schalltechnisch irrelevant bewertet.
- Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der PAK-Belastungen vorhanden, so dass die Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert. Erst im Zusammenhang mit einer „Freilegung von belasteten Bodenmaterial“ sind Maßnahmen zur Sanierung/ Sicherung erforderlich.

Der von der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlene Sanierungsplan setzt eine detaillierte Beschreibung von technischen Maßnahmen voraus, die sicherstellen, dass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Eine gutachterliche Überwachung vor Ort während der Durchführung und eine Dokumentation der Maßnahmen ist dabei obligatorisch für den Sanierungsplan.

Da es kein baurechtliches Abbruchverfahren mehr gibt, muss der Antragsteller die bodenschutzrechtlichen Regelungen in Eigenverantwortung und Eigeninitiative wahrnehmen. Dies bedeutet seiner Meldepflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde beim Antreffen von „Auffälligkeiten“ unverzüglich nachzukommen.

Abfallrechtliche Regelungen des Kreises Pinneberg sind auch in Eigenverantwortung durch den Abfallerzeuger mit der unteren Abfallbehörde zu klären.

- ⇒ Im Rahmen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung (FNP- 36. Änderung und VEP Nr. 36) wurde eine verbindliche, städtebauliche Regelung zwischen der plangebenden Gemeinde und dem Vorhabenträger (im Rahmen des Durchführungsvertrages, der Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist) getroffen, in der der Nutzungskonflikt einer Lösung zugeführt wird.

- Gutachterlich wurden die Auswirkungen durch Lichtimmissionen durch Raumaufhellung und Blendung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauungen beurteilt. Entsprechend einer vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 konnte für den Betrieb der Beleuchtungsanlagen davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen nur tags (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) betrieben werden und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht in Betrieb sind.

⇒ Insgesamt wurde der Betrieb der geplanten Beleuchtungsanlage im Hinblick auf die Lichtimmissionen mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung gutachterlich als vertraglich eingestuft.

- In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden öffentlichen Straßennetzes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt

Zum Gewährleisten einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses ist am geplanten Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Der geplante vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen weist im Prognose-Planfall 2030 eine ausreichende Qualitätsstufe „QSC D“ des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 36 s im schwächsten Verkehrsstrom auf. Die Aufstelllänge sollte dabei mindestens 10 m, die Verziehungslänge 20 m betragen.

Eine langfristige Leistungsfähigkeit kann somit sichergestellt werden.

- Mit der Vorhabenrealisierung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser verbunden sein, die sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung beschränken werden.

Eine Versickerung von z. B. Dachflächenwasser im Untergrund ist aufgrund des zu geringen Grundwasserabstandes nicht möglich.

Das gesamte Niederschlagswasser soll folglich in das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Einleitung erfolgt entsprechend den Maßgaben von HamburgWasser gedrosselt auf die zulässige Einleitungsmenge von insgesamt 30 l/s.

Zur Einhaltung der Drosselabflussmenge sind Regenrückhaltungen mit einem Speichervolumen von insgesamt etwa 160 m³ erforderlich.

Entsprechend dem „Entwässerungskonzept“ und der weiteren Konkretisierung im Zuge der Erarbeitung des Entwässerungsantrags unter Auswertung der privaten und behördlichen Stellungnahmen ist geplant, die Regenrückhaltung durch die Anordnung von Speicherboxen überwiegend im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und auch im südlichen und östlichen Grünstreifen zu realisieren.

Hierbei wurde eine Optimierung der Positionierung der unterirdischen Speicherboxen im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen, deren Anzahl (Umfang) aufgrund der Errichtung von Teilflächen des Daches als extensives Gründach reduziert werden konnte, sodass das Ortsbild in diesem Bereich verbessert werden konnte. Denn dort, wo keine Speicherboxen angeordnet werden, werden Einzelbäume gepflanzt und umkehrt werden dort, wo Speicherboxen angeordnet werden, keine Bäume gepflanzt, sondern in diesen Bereichen bleibt es bei Rang- und Schlingpflanzen als Fassadenbegrünung.

Ergänzend zu den Berechnungen der Entwässerungsplanung wurden vom Kanalnetzbetreiber Hamburg Wasser AöR Überflutungsberechnungen für ein 20-jährliches und ein 50-jährliches Regenereignis für das Gebiet im Einzugsbereich des Planänderungsbereiches durchgeführt und der gemeindlichen Abwägung zugänglich gemacht.

⇒ Ergebnis ist, dass es mit der vorangestellten Einleitungsbeschränkung keine zusätzliche hydraulische Belastung des vorhandenen Regenwasserkanalsystems gibt. Die Bemessung der geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen entspricht den gültigen Regelwerken sowie

den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers. Eine „Überschwemmung“ von Nachbargrundstücken ist nicht zu erwarten.

- Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.
- Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen der baulichen Anlagen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und zur Neugestaltung des Ortsbildes in diesem Planbereich wurde ein Begrünungskonzept entwickelt, das in der planerischen Relevanz planungsrechtlich in der Planzeichnung und in dem Text festgesetzt worden ist.
- Der naturschutzrechtlich zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachgewiesen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall von Einzelbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches, möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen, den versiegelten Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, den umfänglichen Lärminderungsmaßnahmen und in der Zunahme von Verkehrs- und Lärmbelastungen, aber auch in der Verbesserung der Verkehrsabwicklung auf der Kieler Straße mit Anordnung eines Linksabbiegestreifen an dem Zufahrtsbereich zum geplanten Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene der Plan-Realisierung vorgesehen:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Schutzzeiten
- Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung
- Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsabwicklung auf der Kieler Straße
- Maßnahmen zum Baumersatz
- Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas durch extensive Begrünung von Dachflächen
- Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft vor Gewerbelärm
- Begrünung von erforderlich werdenden Schutzwänden

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Planbegründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand als öffentliche Informationsveranstaltung am 26.06.2019 statt.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessierten wurden eine Mehrzahl von Anregungen und Hinweise zur Standortwahl des Lebensmitteldiscounters, zum Bedarf einer wohnungsnahen Nahversorgung, zur Erreichbarkeit des Sonderstandortes, zu Einzelfragen des Verkehrs und der Verkehrsabwicklung, zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und zum geplanten Vorhaben selbst und ergänzend zu einzelnen Fachbelangen gemacht, die im Zuge der Projektentwicklung und der Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ dementsprechend in der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 entsprechend der politischen Willensbildung umzusetzen waren.

Mit Verweis auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Gutachten zur Markt- und Standortanalyse, zum Gewerbe- und Verkehrslärm, zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes sowie zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung einschließlich einer Eingriffs-

Ausgleichs-Bilanzierung konnten die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der Entwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 inhaltlich bearbeitet und berücksichtigt werden.

Detaillierte Angaben hierzu wurden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den dann getroffenen Festsetzungen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen von 25 privaten Personen abgegeben, die überwiegend mit ihren Anregungen und Bedenken abzielten auf Planungsdetails des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, sofern sie nicht grundsätzlich die Vorhabenplanung ablehnten.

Gleichwohl haben sich die gemeindlichen Gremien sehr intensiv und ausführlich mit jeder einzelnen Anregung und den vorgetragenen Bedenken inhaltlich auseinandergesetzt und diese in die Gesamt abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, ohne jedoch die Planung, bezogen auf den Plangeltungsbereich, dementsprechend ändern zu müssen.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zusammen mit der parallel in Aufstellung befindlichen 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 30.08.2019 frühzeitig über die Planung und die Vorhaben unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden und Nachbarkreise von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die weitere Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 30.12.2019 bis zum 31.01.2020 (einschließlich) mit Schreiben vom 27.12.2019 und Abforderung einer Stellungnahme.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zum Einzelhandel
- zur städtebaulichen Konzeption
- zu Altlasten und Belastungen von Boden mit schädlichen Umweltauswirkungen
- zum Immissionsschutz
- zur Erschließung und zum Verkehr sowie zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes
- zum Entwässerungskonzept
- zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Artenschutz
- zur Gestaltung der Betriebs- und Freiflächen des geplanten Lebensmittelstandortes
- zum Klima

Der Lösungsansatz der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an das Planvorhaben selbst und zugleich auch den Plangeltungsbereich betreffend, konnte mit den vorangestellten städtebaulichen Eckpunkten und auf Grundlage der Ergebnisse aus den Fachgutachten innerhalb der „Entwurfsplanung“ entsprechend der politischen Willensbildung erreicht werden.

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in den wesentlichen Bestandteilen mit der „Entwurfsplanung“ in das Planvorhaben eingearbeitet werden konnten bzw. bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können. Ansonsten wurden die nicht zu berücksichtigenden Bedenken in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt.

Die Maßgaben der Landesplanungsbehörde konnten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 erfüllt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 wurde deutlich, dass mit Ausnahme der privaten Stellungnahmen grundsätzliche Anregungen und Bedenken seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen eine Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt näher zur Ortsmitte hin vom Grundsatz her nicht bestanden bzw. mit Hilfe von gutachterlichen Untersuchungen, die Eingang gefunden haben in die Bebauungsplansatzung, ausgeräumt werden konnten, jedoch deren mögliche Auswirkungen unterschiedlich gewichtet wurden.

Die Gemeinde Bönningstedt hat sich - unterstützt durch Fachgutachten, die entsprechend den gemeindlichen Planungszielen mit durchzuführenden Maßnahmen eine Nutzungsverträglichkeit des Vorhabens darlegen konnten - für die o. a. Planung entschieden, da mit der Standortverlagerung der neue Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, wobei durch die Lage an der Kieler Straße (Nr. 66 - 68) eine gute Verkehrsanbindung gegeben sein wird. Mit der Standortverlagerung zur Ortsmitte wird eine deutliche Verbesserung insbesondere für Fußgänger bzw. allgemein für die Ortsansässigen erwartet.

Dies entspricht grundsätzlich dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönningstedt (2018), das eine „weitere Entwicklung der ‚Hauptschlagader‘ Kieler Straße“ beinhaltet. Das Konzept benennt für das Vorhabengebiet ein städtebauliches Entwicklungspotenzial und geht dabei von einem verdichteten Geschosswohnungsbau und zum anderen von Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstiger Versorger, Dienstleister, Freie Berufe etc. aus.