SATZUNG DER GEMEINDE BÖNNINGSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Für das Gebiet
südlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 70 bis 74 (fortl. gerade Nummern),
südwestlich der Bebauung Ahornstraße Nr. 46,
nordwestlich der Gemeindestraße „Ahornstraße“ und der Bebauung Ahornstraße Nr. 54 bis 62 (fortl. gerade Nummern),
nördlich der Grundstücksflächen Kieler Straße Nr. 60,
östlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 62 und 64
einschließlich eines Straßenabschnitts der Kieler Straße (B 4) zwischen Kieler Straße Nr. 60 und 70

SO 1 und SO 2 „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (s. Teil B : Text)	
I	
Gesamt-GRZ = 0,9, bezogen auf SO 1 + SO 2 (s. Teil B : Text)	
Flachdächer und flach geneigte Dächer / DN < 10°	

SO 1	a (s. Teil B : Text)
GH West max. = 6,0 m; GH Ost max. = 5,0 m (jeweils bezogen auf den Höhenbezugspunkt HP mit 13,80 m üNHN)	

SO 2	o
GH max. = 6,0 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt HP mit 13,80 m üNHN)	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2017 mit Änderungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am 05.06.2019. Sie wurde zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Bönningstedt (www.boenningstedt.de) unter der Rubrik „Veröffentlichungen“ bereitgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.01.2019 und am 26.06.2019 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.12.2019 bis zum 31.01.2020 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Quickborn, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn, Besprechungsraum 31 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr, mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.12.2019 im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.bönningstedt.de unter der Rubrik „Veröffentlichungen“ in das Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.08.2019 von der Planung unterrichtet.

Bönningstedt, 30.11.2022 (Siegel) Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 14.10.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, 01.11.2022 (Siegel) Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.09.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bönningstedt, 30.11.2022 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bönningstedt, 30.11.2022 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ______ im „Pinneberger Tageblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ______ in Kraft getreten.

Bönningstedt, (Siegel) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadtverwaltung Quickborn - Fachbereich 3 - Koordination Gemeinden, Bahnhofstraße 100, 25451 Quickborn stellvertretend für die Gemeinde Bönningstedt - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

(Siegel) Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO „Einzelhandel“	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1, 1.1.1 + 1.1.2)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Gesamt-GRZ = 0,9	Höchstzulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. GH max. 6,0 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablone und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1.1, 2.1.2 + 2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 4 BauNVO
Hp	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNHN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4.1 + 2.4.2)	§ 23 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
FD / DN 0° - 10°	Flachdach und flach geneigte Dächer / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen („Kieler Straße“ / B 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Ein- und Ausfahrtsbereich (zugunsten des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“) (s. Teil B - Text Ziffer I., 11.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z. B. LSW 1	Schallschutzmaßnahme, nummeriert, mit Angaben zur abschirmenden Höhe (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.1 bis 7.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Wand, z. B. in Form einer Lärmschutzwand / Lärmschutzelement	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Maßnahmen zur Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB**
[Symbol]	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer II., 4. a) bis d))	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 25a BauGB
[Symbol]	Hecke zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer II., 4. e) und f))	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Gehölzgruppe in unterschiedlicher Ausformung und Pflanzanordnung zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer II., 4. g) und h))	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Fassadenbegrünung mittels Kletter- und Schlingpflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer II., 4. g) und h))	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	
	Sonstige Planzeichen	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 bis 4.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze (zugunsten des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ne	Nebenanlagen (zugunsten des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“ und Dritter)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
G-F	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der gewerblichen Nutzung auf Grundstück Kieler Straße 70 und der Allgemeinheit (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Entsorgungsbetriebe (in der Örtlichkeit zu überprüfen) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in m	
z. B. SO 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
▽	Standort Werbepylon Planung (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1.2)	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
[Symbol]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Symbol]	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
[Symbol]	mit Realisierung zukünftig fortfallende Bäume	
56/63	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	Flurstücksgrenze	
•12.83	Höhenpunkt über NN	
[Symbol]	Seiten-/Grünstreifen / Fahrbahn / Geh- und Radweg	
[Symbol]	exemplarische Darstellung der Schleppkurven für die Warenanlieferung	
[Symbol]	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig erforderliche Linksabbiegespur auf der „Kieler Straße“ (B 4)	
[Symbol]	Schnittführung Straßenprofil (B 4)	
[Symbol]	Sichtdreieck	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	ggf. Bezeichnung von Teilgebieten
Anzahl der Vollgeschosse	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe mit Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Drogeriemarkt sowie eines Backshops mit gastronomischer Nutzung.

1.1.1 Zulässig sind im Teilgebiet SO 1 ein „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m², wobei Randsortimente auf maximal 15 % dieser Gesamtverkaufsfläche begrenzt sind und ein „Drogeriemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.
Außerdem ist innerhalb des Plangebiets im Teilgebiet SO 2 ein „Backshop mit gastronomischer Nutzung“ mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m² zulässig.

1.1.2 Außerdem sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
a) Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.
b) An dem in der Planzeichnung (Teil A) mit (△) gekennzeichneten Standorten ist die Errichtung eines Fundaments für einen Werbepylon mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig.
c) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind auch Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie z. B. DHL oder ähnliche Anbieter) zulässig, deren bauliche Anlagen jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) - bei Flachdachbauten und bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern die Oberkante des Gebäudes - darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen nicht überschreiten und ist für alle Gebäudeseiten auf den Höhenbezugspunkt HP mit einer Höhe von 13,80 m üNHN festgesetzt bezieht.
2.1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ auf den Dächern der Hauptbaukörper allgemein zulässig.

2.2 Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ kann die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutztür, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.
Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.
Für die Errichtung von Sonnenkollektoren darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden.

2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)
2.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
2.4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
2.4.2 Bauliche Maßnahmen und baulichen Anlagen zur Abfangung des Geländes sind außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig, wenn hierfür ein technisches Erfordernis gegeben ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
4.1 Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ nachzuweisen und herzustellen.
4.2 Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen ist auch innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.
4.3 Die Errichtung von Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zur Kieler Straße (B 4) orientiert grundsätzlich zulässig.
4.4 Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen und Fahrräder als bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche „St“ zulässig.
4.5 Die Errichtung einer Paketstation, DHL oder von ähnlichen Anbietern, als bauliche Nebenanlage ist innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen „St“ ausnahmsweise zulässig.
4.6 Soweit technisch erforderlich ist die Errichtung von Speicherboxen, sofern Belange des Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen, unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der Stellplatzflächen, aber auch innerhalb der sonstigen Betriebsflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ grundsätzlich zulässig.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
„Sichtfelder“
Innerhalb der notwendigen und von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder des Zufahrtsbereiches in die Kieler Straße (B 4) sind Einfriedungen, gärtnerische Anlagen oder sichtbehindernde Bepflanzungen usw. bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßenniveau, zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist
- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes, Tankstelle, Kieler Straße Nr. 70 und
- ein Leitungsrecht, etwa 4,0 m parallel zur „Kieler Straße“ (B 4), zugunsten des Entsorgungsträgers, zur Zeit HamburgWasser,

festgesetzt.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ Lärmschutzmaßnahmen baulicher Art vorzunehmen, die in der Planzeichnung (Teil A) symbolhaft und in den nachfolgenden Ziffern 7.1 bis 7.4 weiterführend textlich festgesetzt sind.
7.1 Zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage am Ein- und Ausfahrtsbereich Kundenparkplatzes zur angrenzenden Bebauung Kieler Straße Nr. 62 / 64 ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Lärmschutzwand „LSW 1“ mit einer Höhe von 2,50 m, bezogen auf die Oberkante der maßgeblichen Stellplatzanlage, mit einer Länge von 32 m erforderlich.
7.2 Zur Abschirmung der Emissionen der Anlieferzone des geplanten Drogeriemarkts gegenüber der angrenzenden Bebauung Kieler Straße Nr. 62 / 64 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand „LSW 2“ mit einer Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden Anlieferzone, mit einer Länge von 16 m erforderlich. Ein lückenloser Anschluss an die Lärmschutzwand „LSW 1“ ist herzustellen.
7.3 Zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand „LSW 3.1“ mit einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage, mit einer Länge von 20 m erforderlich.
Für das an die Einhausung (s. Ziffer 7.4) anschließende Lärmschutz-Element „LSW 3.2“ ist einer Höhe von 4,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden Anlieferzone, mit einer Länge von 7,5 m herzustellen. Ein lückenloser Anschluss an die Einhausung ist erforderlich.
7.4 Zur Abschirmung der Anlieferungsvorgänge des Lebensmittel-Discountmarktes ist eine Einhausung der Anlieferzone entsprechend den zeichnerischen Eintragungen im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) mit den dort eingetragenen Maßen zur Länge, Breite und Höhe zu errichten.

8. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die maximal zulässige Einleitmenge von Niederschlagswasser aus dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ beträgt insgesamt maximal 30 l/s.
Darüber hinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zurückzuhalten und können nur verzögert in das Kanalsystem eingeleitet werden. Die Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ist durch den Einbau einer entsprechenden Drosseleinrichtung (in einem separaten Schacht) zu gewährleisten.

9. An- und Abböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

10. Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist Kfz gebunden ausschließlich nur über den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an die Kieler Straße angebunden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen
1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind
- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage um maximal 1,0 m überschritten werden darf

und
- in Form eines Werbepylonen [vgl. I., Ziffer 1.1.2 b)] mit einer Höhe von maximal 7,5 m, bezogen auf die Oberfläche der direkt angrenzenden Betriebsfläche und einer Werbefläche von 15 m² je Seite, wobei beleuchte Werbeanlagen in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen sind.

1.2 Unzulässig sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

1.3 Damit eine direkte Lichteinstrahlung vermieden wird, ist die Beleuchtung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes so auszurichten, dass ausschließlich die Betriebsflächen und Stellplatzflächen ausgeleuchtet werden.

2. Oberflächengestaltung
Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage und der Betriebsflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen, sofern Belange des Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.

3. Einfriedungen
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind offene Grundstückseinfriedungen bis maximal 1,80 m, bezogen auf die unmittelbar angrenzenden Betriebsflächen des festgesetzten Sondergebietes, die keine Abstandsflächen entsprechend den gesetzlichen Regelung der Landesbauordnung bewirken, zulässig, sofern verkehrstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

4. Begrünungskonzept
Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und zur Neugestaltung des Ortsbildes in diesem Planbereich sind unter Berücksichtigung der planzeichnerischen Festsetzungen (Teil A) als Begrünungskonzept folgende Maßnahmen durchzuführen:
a) Pflanzung von 2 Hochstammlaubbäumen, Linde (Tilia europaea), parallel zur Kieler Straße in einem mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen
b) Pflanzung von je 1 Hochstammlaubbaum, Linde (Tilia europaea), in zwei etwa dreieckigen Freiflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Betriebsflächen einer heute vorhandenen Tankstelle und einer Kfz-Werkstatt.
Diese Baumpflanzungen sind jeweils durch 2 hoch wachsende und frei stehende Sträucher zu einer Gruppe zu ergänzen. Arten für die Strauchpflanzungen, die in der Baumschulqualität Solitär, mind. 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm, auszuführen sind, sind Weigela (*Weigela ‚Newport Red'*), Blumen-Hartriegel (*Cornus kousa*), und Kuper-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
c) Pflanzung von 4 Hochstammlaubbäumen innerhalb der Stellplatzanlage, Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), in der Baumschulqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 20 bis 25 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, und dauerhafte Erhaltung. Abgänge sind nachzupflanzen.
d) Pflanzung von 7 Hochstammlaubbäumen innerhalb des Teilgebietes SO 1 an der östlichen Gebäudeseite, Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*), in der Baumschulqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 20 bis 25 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, und dauerhafte Erhaltung. Abgänge sind nachzupflanzen.
e) Heckenpflanzung als geschnittene Laubgehölzhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) parallel zur Kieler Straße zur Schaffung einer räumlichen Kante mit einer Mindesthöhe von 0,90 m und einer Maximalhöhe von 1,50 m, bezogen auf die unmittelbar angrenzende Gehwegoberkante unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Sichtdreiecken.
f) Heckenpflanzung als geschnittene Laubgehölzhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) entlang der nördlichen Seite des Plangebiets zur Schaffung einer räumlichen Kante und einer optischen Trennung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Betriebsflächen der heutigen Tankstelle und des Kfz-Betriebs.
g) Die entlang der Stellplatzplatzfläche „St“ nördlich des Grundstücks Kieler Straße Nr. 64 herzustellende Lärmschutzwand „LSW 1“ ist durch Kletterpflanzen und gruppenweise durch Strauchpflanzungen (3 Stück in einer Reihe parallel zur Lärmschutzwand) an der Stellplatz abgewandten Seite zu begrünen
- unter f.) stehende Angaben zur Fassadenbegrünung sind an die räumlichen Verhältnisse an der Lärmschutzwand anzupassen.

h) Entlang der südlichen / südöstlichen und der östlichen Seiten des Gebäudes sind im Wechsel Fassadenbegrünungen und Gehölzgruppen zu pflanzen, so dass eine wechselnde Grünkulisse geschaffen wird.
Die Fassadenbegrünungen erfolgen durch die Montage von Rank- und Kletterhilfen vom Boden zur Höhe der Gebäudeattika von rund 5 m über Gelände bzw. bis zur Höhe von Fenstern oder anderen Lichtdurchlässen.
Fassadenbegrünungen und die zugeordneten Gehölzgruppen sind unter Berücksichtigung von Fundamentbereichen, Fenstern und anderen Gebäudeöffnungen sowie technischen Anlagen wie folgt herzustellen:
- Pflanzung von Strauchgruppen je 3 bis 5 Gehölzen in der Baumschulqualität verpflanzte Sträuchern, Höhe mind. 100 cm bis 150 cm; *geeignete Arten sind:* Weigela (*Weigela ‚Newport Red'*), Bauern Jasmin (*Philadelphus coronarius ‚Schneesturm'*), Blutpflaume (*Prunus cerasifera ‚nigra'*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Kuper-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Anordnung der vorgenannten Strauchgruppen in regelmäßigen Abständen und zugleich bei Anpassung an ggf. in Nähe der Sichtschutzwand bereits vorhandenen Gehölzen
- Zwischen den vorgenannten Strauchgruppen werden jeweils 5 bis 6 Kletterpflanzen in Gruppen gepflanzt, wobei jeweils 2 bis 3 Pflanzen der gleichen Art nebeneinander gesetzt werden; *geeignete Arten sind:* Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Italienische Waldrebe (*Clematis viticella*), Kletterrose ‚Sympathie', Gold-Waldrebe (*Clematis tangutica*), Wisterie (*Wisteria sinensis*) Heckenkirsche (*Lonicera heckrottii ‚Goldflame', Lonicera periclymenum, Lonicera tellmannia*)

i) Zur Einfassung des Plangebiets und zur Gliederung gegenüber den Gartenbereichen der Grundstücke Kieler Straße Nr. 62 / 64 sind entlang deren östlichen Flurstückgrenze innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets immergrüne Gehölze wie Lebensbaum (*Thuja occidentalis*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) mit einer Anfangshöhe von 2,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
An den übrigen randlichen Seiten des Plangebiets sind zur Sicherstellung der technischen Ausstattung der Bauvorhaben innerhalb des Sonstigen Sondergebiets und zur Vermeidung von Schäden an Hauptver- und Entsorgungsleitungen keine Gehölzpflanzungen geplant.

III. Hinweise

Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit ausgeführt werden, d. h. zur Zeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Umbau und Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nur zulässig, wenn hierdurch keine Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln beeinträchtigt werden.
Bezgl. des Schutzes von Fledermausarten ist eine Ausführungsfrist für Arbeiten an potenziellen Quartiergehölzen und an Altgebäuden zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars einzuhalten. Frostfreie Gebäudeteile sind vor der Ausführung von Bautätigkeiten auf ggf. überwinternde Fledermausarten zu überprüfen.
Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind an den nach außen gewandten Seiten der Schallschutzwände und/oder an geeigneten Stellen der Gebäudeaußenseiten in jeweils mindestens 3 m Höhe insgesamt 5 Stück Ganzjahresfledermausquartiere zu montieren.

Baumschutzsatzung und planungsrechtlich festgesetzte Bäume sowie Ersatzmaßnahmen:
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönningstedt in der Fassung vom 06.10.2008. Geschützt sind gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung die in der Anlage zur Satzung aufgelisteten Bäume, zu denen die entlang der Kieler Straße stehenden Linden gehören (=> eine Linde davon steht im Plangebiet).
Darüber hinaus entfallen 7 Bäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind. Mit der B-Plan-Satzung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 30 zu pflanzenden Bäumen.
- 15 Baumpflanzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs planzeichnerisch (Teil A) mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt
- 15 weitere Bäume sind außerhalb des Plangeltungsbereichs innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen, und zwar

Auf Flurstück 4/1, Flur 3, Gemarkung Bönningstedt: 6 Bäume (je 2 Stück der Arten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*)) im Bereich eines östlichen wiesenartig offenen Teils der ansonsten als Spielplatz genutzten Fläche in Nähe zum Hohenloher Ring
Auf Flurstück 36/47, Flur 8, Gemarkung Bönningstedt: 9 Bäume (je 3 Stück der Arten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*)) im Bereich der südlichen und östlichen Ränder der ansonsten als Spielplatz genutzten Fläche.
Alle Pflanzungen sind unter Verwendung von Hochstammlaubbäumen in der Baumschulqualität mit mindestens 20 - 25 cm Stammumfang und mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, auszuführen.

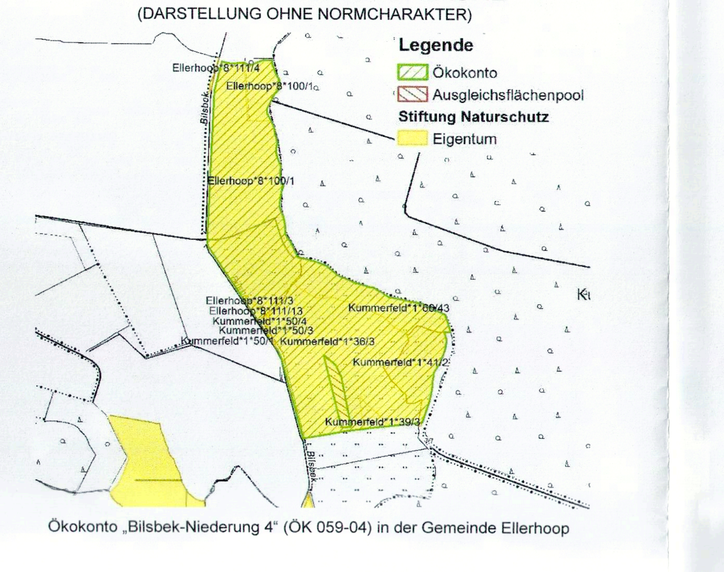
Kompensation:
Der sich aus der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ außerhalb des Plangeltungsbereiches
○ innerhalb des Ökokontos „Bilsbek-Niederung 4“ (ÖK 059-04) in der Gemeinde Ellerhoop, im Naturraum Geest, in einer Flächengröße von 330 m² abgelöst.

Definition der Verkaufsfläche:
Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen (vgl. Urteil BVerwG 4 C 14.04 vom 24. November 2005) sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- und Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

Immissionsschutz:
Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung ergeben sich folgende Anforderungen an die Lärmschutzwände „LSW 1“, „LSW 2“, „LSW 3.1 + 3.2“:
- Das Gewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen.
- Die Oberfläche der Lärmschutzwände „LSW 1“ und „LSW 2“ sind hochabsorbierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A3 [DLa = 8 - 11 dB]) auszubilden und die Lärmschutzwände „LSW 3.1 + 3.2“ dürfen reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 [13] der Gruppe A1 [DLa < 4 dB]) sein.
- Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 (DLR 15 bis 24 dB) entsprechen.
- Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmung gewährleisten.

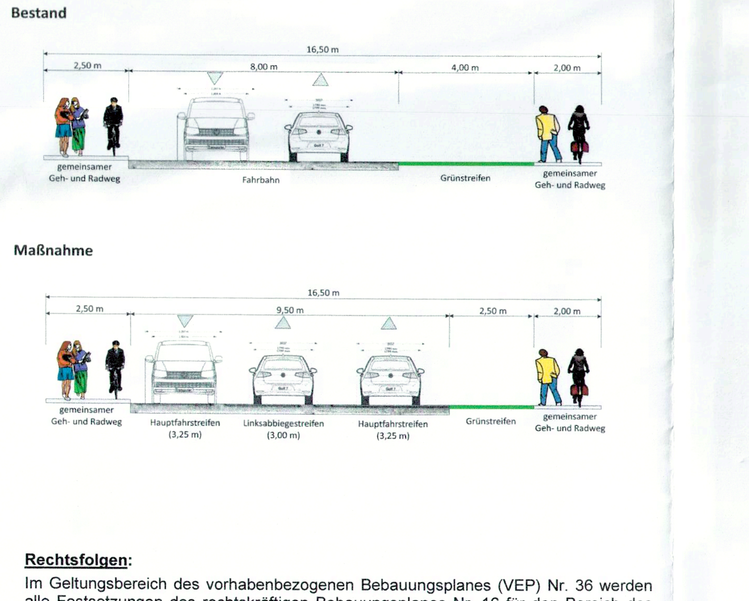
Die Außenbauteile der Einhausung des Lebensmittel-Discountmarktes müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens R'w=30 dB aufweisen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen. Die Innenwände der Einhausung sind absorbierend auszukleiden. Als geeignet sind Materialien zu verwenden, die im niedrigen und mittleren Frequenzbereich zwischen 125 Hz und 2000 Hz gute Absorptionseigenschaften aufweisen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)



Ökokonto „Bilsbek-Niederung 4“ (ÖK 059-04) in der Gemeinde Ellerhoop

STRASSENQUERSCHNITT „Kieler Straße“ (B 4)
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



Rechtsfolgen:
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 für den Bereich des Plangeltungsbereiches durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 ersetzt.

Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Fachbereich 3 der Stadtverwaltung Quickborn (Koordination Gemeinden), Bahnhofstraße 100, 25451 Quickborn, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadtverwaltung Quickborn (Koordination Gemeinden) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:
Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu unterrichten.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt für das Gebiet südlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 70 bis 74 (fortl. gerade Nummern), südwestlich der Bebauung Ahornstraße Nr. 46, nordwestlich der Gemeindestraße „Ahornstraße“ und der Bebauung Ahornstraße Nr. 54 bis 62 (fortl. gerade Nummern), nördlich der Grundstücksflächen Kieler Straße Nr. 60, östlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 62 und 64 einschließlich eines Straßenabschnitts der Kieler Straße (B 4) zwischen Kieler Straße Nr. 60 und 70, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE BÖNNINGSTEDT
- KREIS PINNEBERG -
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 36
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Für das Gebiet
südlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 70 bis 74 (fortl. gerade Nummern),
südwestlich der Bebauung Ahornstraße Nr. 46,
nordwestlich der Gemeindestraße „Ahornstraße“ und der Bebauung Ahornstraße Nr. 54 bis 62 (fortl. gerade Nummern),
nördlich der Grundstücksflächen Kieler Straße Nr. 60,
östlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 62 und 64
einschließlich eines Straßenabschnitts der Kieler Straße (B 4) zwischen Kieler Straße Nr. 60 und 70

ÜBERSICHTSPLAN o. M.

- Satzung -

Beratungs- und Verfahrensstand: Ausschuss für Bauwesen und Umweltschutz vom 11./12.08.2020; Gemeindevertretung vom 30.09.2020; Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss; Bekanntmachung	Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 13.07.2020 (Plan Nr. 3.1)

im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger