

Vermerk

**Aufstellung der 2., vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Bönningstedt für das Gebiet der Grundstücke Bahnhofstraße 3 bis 9
Frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB
- Veranstaltung am Dienstag, 10.05.2022, Beginn 19:30 Uhr, in der Sporthalle der Grundschule Bönningstedt, Kieler Straße 124 a, 25474 Bönningstedt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt hat in der Sitzung vom 14.12.2021 die Aufstellung einer 2., vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

Über die Umschreibung der angestrebten Planungsziele ist vorgesehen, ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Darüber sollen im Planbereich auch Nichtwohnnutzungen ermöglicht werden, um eine weitere Verbesserung der eigentlichen Ortskernfunktion (Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, Dienstleistern etc.) zu erreichen.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese fand am 10.05.2022 statt.

Um 19:30 Uhr eröffnet Bürgermeister Lammert die Veranstaltung und begrüßt die rund 50 erschienenen Personen sowie zusätzlich die Vertreter von Investorensseite (Herr Dücker, Vorhabenträger WOLFSTELLER Projekt & Bau GmbH, Itzehoe) und Fachplanungsbüros (Herr Jepsen (jepsenmichaelis architekten, Hamburg) und Herr Schürmann (Büro STADT RAUM PLAN, Itzehoe). Die Erstellung eines Vermerks über die Inhalte der Veranstaltung übernimmt Herr Görres, Stadt Quickborn.

Zur Einführung stellt Bauausschussvorsitzender Kass die aktuelle Beschlusslage im Fachausschuss und in der Gemeindevertretung sowie die mit der Planung allgemein verfolgten Ziele und Zwecke dar.

Die Vorstellung der Planung erfolgt durch Herrn Dücker und Herrn Jepsen mit weiterer Unterstützung durch Herrn Schürmann. Sie veranschaulichen die Lage des Plangebietes und den derzeitigen Stand der Planung. Dabei werden die Lage und Höhe der geplanten Gebäude, die Anordnung der jeweils nachhaltig funktional ausgerichteten Bereiche und Einrichtungen sowie die geplanten Grundrisse für Gewerbe- und Wohnbereiche veranschaulicht und erläutert. Die verwendete Präsentation ist diesem Vermerk als **Anlage** beigelegt.

Herr Dücker betont, dass wegen des im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich normierten Vorrangs der Nachverdichtung im Innenbereich die Suche nach einem geeigneten Standort sich nicht auf den Außenbereich der Gemeinde Bönningstedt erstreckte. Die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb der Gemeinde sowie die vorhandenen Verkehrsanbindungen sprechen für den gewählten Bereich und dessen Entwicklungspotentiale.

Die Grundstücke Bahnhofstraße 3 bis 7 hat sich der Vorhabenträger durch Erwerb gesichert. Für das Grundstück Bahnhofstrasse 9 sind laut Herrn Dücker derzeit noch keine kurzfristigen Änderungen angedacht. Um auch für diese Fläche langfristig Baurecht zu schaffen, wird sie über den Plangeltungsbereich mit in die Planungen einbezogen.

Der Vorhabenträger will qualitativ hochwertige Gebäude erstellen und eine sinnvollen Umgebungsstruktur schaffen, was in der Gesamtausführung ein wertiges Erscheinungsbild erzeugt.

Die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet eröffnet eine Nutzung auch zu gewerblichen Zwecken. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Lage mit guten Anbindungen an den ÖPNV. Die (Grundriss-)Planung lässt Optionen auf eine spätere Umnutzung von Wohnungen – neben den zwei bereits vorgesehenen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – für gewerbliche Zwecke offen.

Mit den derzeit geplanten 67 Wohneinheiten liegt die durchschnittliche Größe einer Wohnung rechnerisch im Bereich von 50 bis 60 m². Alle Wohnungen werden mindestens barrierearm ausgestaltet.

Eine gemeinsame Nutzung des REWE-Parkplatzes für den Nachweis von Stellplätzen ließ sich nicht umsetzen. Es sind daher in Anlehnung an den bei anderen Planungen der Gemeinde Bönningstedt verwendeten Stellplatzschlüssel derzeit 90 Tiefgaragenstellplätze und ebenfalls in der Tiefgarage circa 100 Abstellplätze für Fahrräder geplant.

Auf dem rund 3.300 m² großen Grundstück des Vorhabenträgers (Bahnhofstrasse 3 bis 7) stehen derzeit drei Einfamilienhäuser, in denen laut Herrn Dücker etwa sieben Personen leben. Aus der Betrachtung der Umgebung und der Zentrums Lage in der Gemeinde hat sich die Fläche für Geschosswohnungsbau mehr als empfohlen. In Anbetracht der Umgebungsbebauung stellt der Vorhabenträger mit den vorgesehenen Höhen der einzelnen Gebäude eine städtebauliche Angemessenheit her. Wegen der Ausführung als Staffelgeschosse würden diese Teile der Baukörper von der Bahnhofstraße her optisch nicht wahrnehmbar sein.

Herr Schürmann weist auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben hin, mit denen politisch auf den insgesamt fehlenden Wohnraum reagiert werden soll. Verstärkend treten für die Gemeinde Bönningstedt die Herausforderungen hinzu, die sich aus der konkreten Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg ergeben.

Für eine wirksame Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung sollte die Gemeinde Bönningstedt das Instrument des Bebauungsplanes nutzen, statt die Entwicklung der Bautätigkeiten im Rahmen des § 34 BauGB zu überlassen.

Zur Untermauerung der geplanten Gebäudehöhen bezieht Herr Schürmann die aus städteplanerischer Sicht erforderliche Entwicklung der Fläche für Zwecke des Geschosswohnungsbaus im Zusammenhang mit ihrer dafür prädestinierten Lage im Bereich des Ortskerns der Gemeinde Bönningstedt ein.

Für das „Einfügen“ der geplanten Bebauung heranzuziehende Maßstäbe geben hier die tatsächlichen Höhen der bereits vorhandenen Bebauungen Am Markt (REWE-Markt, Wohnblocks) und zusätzlich der Gesamtkomplex im Bereich Ellerbeker Straße / Kieler Straße vor. Die Höhe der Baukörper des REWE-Markts wird laut Herrn Schürmann mit der geplanten Bebauung nicht überschritten.

Herr Dücker berichtet, dass der Vorhabenträger ein Gutachten zur Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Bahnhofstrasse in Auftrag gegeben hat. Die Betrachtungen werden berücksichtigen, dass der Vorhabenträger von seinem Grundstück im Verlauf der Bahnhofstrasse einen ein Meter breiten Streifen zur Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweges zur Verfügung stellt. Ein weiteres, vom Vorhabenträger beauftragtes Fachgutachten befasst sich mit der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

Fragen, Anregungen, Kritikpunkte und Anmerkungen aus dem Kreis der Anwesenden sind im Anhang unten in Tabellenform stichwortartig und sinngemäß in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Hinweis:

Die Vergabe einer laufenden Nummer entspricht dabei der zeitlichen Reihenfolge, in der eine Wortmeldung im Laufe der Veranstaltung erfolgte. Sie stellt ausdrücklich keine Wertigkeit dar.

Bauausschussvorsitzender Kass weist darauf hin, dass weitere Beiträge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Gemeinde Bönningstedt noch bis 14 Tage nach dieser Veranstaltung zugeleitet werden können.

Mit Dank an alle Teilnehmenden für die aktive, konstruktive Teilnahme schließt Bürgermeister Lammert um 21:10 Uhr die Veranstaltung.

gez .Görres

Anhang	Wiedergabe der Fragen, Anregungen, Kritikpunkte und Anmerkungen
Anlage	Präsentation

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
1	Auswirkungen der Planung - Weitere Visualisierungen	Ergänzend zu den über die Präsentation gezeigten Luftbildern und zur einzelnen „Ansicht Bahnhofstrasse“ werden weitere Visualisierungen des Vorhabens gewünscht, die einen Gesamteindruck vermitteln.	Herr Dücker: Weitere Visualisierungen sind noch nicht erstellt, was dem frühen Stadium der Planungsphase geschuldet ist.
2	Geplante Geschossigkeit - Höhe einzelner Baukörper	Das mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss geplante Gebäude wird mit einer Höhe von rund 15 Metern angenommen. Damit überragt es die Höhen der vorhandenen Gebäude Am Markt .	Herr Schürmann: Im Rahmen der Überlegungen zur Ortsentwicklung kommt dem Bereich Am Markt mit seinem „ <u>Marktplatz</u> “ als eigener Mittelpunkt eine funktionale Bedeutung zu. Rechnerisch kann für ein geplantes Geschoss hilfsweise eine bauliche Höhe von drei Metern angesetzt werden.
3	Auswirkungen der Planung - Verkehr	Wie sieht die verkehrstechnische Planung aus?	Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde gegenüber dem ersten Planungsentwurf deutlich nach Osten verlagert. Vorgesehen sind 90 Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Weitere Ergebnisse folgen aus dem beauftragten Verkehrsgutachten.
4	Auswirkungen der Planung - Verkehr	Nutzerinnen und Nutzer erreichen, wenn sie in Richtung Norderstedt fahren, die Tiefgarage als Linksabbiegende. Der bevorrechtigte Gegenverkehr wird zu Rückstau auf der Bahnhofstrasse beziehungsweise auch darüber hinaus auf den zubringenden Straßen (Kieler Straße, Ellerbeker Straße) führen.	Herr Dücker: Der Vorhabenträger hat beim Wasser- und Verkehrskontor (WVK) ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das sich mit Fragen der verkehrlichen Entwicklung befassen wird. Herr Schürmann: Eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird das Vorhaben nur erlangen können, wenn fachliche Belange geklärt, gelöst oder berücksichtigt sind. Neben dem Verkehr zählen unter anderem auch „Lärm“ und der Umgang mit Oberflächenwasser dazu. Hier werden sich erforderliche Nachweise aus den beauftragten Fachgutachten ergeben. Das kann bei Bedarf auch Änderungen von konzeptionellen Überlegungen auslösen.

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
			<p>Solche Betrachtungen finden im Rahmen einer Bebauung beziehungsweise Baugenehmigung über § 34 BauGB in der Regel nicht statt.</p> <p>Die entsprechenden Darstellungen und Inhalte der einzelnen Fachgutachten werden Bestandteil der Informationen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Absatz 2 BauGB als weiterem Verfahrensschritt.</p>
5	Auswirkungen der Planung - Weitere Visualisierungen	Ergänzend zu den über die Präsentation gezeigten Luftbildern und zur einzelnen „Ansicht Bahnhofstrasse“ wird eine weitere Visualisierung des Vorhabens über eine Ansicht von der nördlichen Seite gewünscht, die einen zusätzlichen Eindruck vermittelt.	Herr Dücker: Weitere Visualisierungen sind noch nicht erstellt, was dem frühen Stadium der Planungsphase geschuldet ist.
6	Realisierung des Vorhabens - Zeitschiene	Wie ist der zeitliche Ablauf geplant?	<p>Herr Dücker: Der zeitliche Ablauf hängt zunächst von der Dauer des mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bauleitplanverfahrens ab. Hierfür plant der Vorhabenträger derzeit ein Jahr ein.</p> <p>Für das anschließende bauordnungsrechtliche Verfahren (Einreichung des Bauantrages, Verfahren zur Erteilung der Baugenehmigung durch den Kreis Pinneberg) werden weitere ein bis eineinhalb Jahre angesetzt.</p> <p>Als reine Bauzeit kalkuliert der Vorhabenträger ebenfalls ein bis eineinhalb Jahre ein. Verzögerungen bei der Bautätigkeit aus nicht vorhersehbaren Entwicklungen (zum Beispiel Engpässe bei Materiallieferungen) bleiben vorbehalten.</p> <p>Auf Preisentwicklungen am Baumarkt beabsichtigt der Vorhabenträger, in einer Form zu reagieren, mit der der bisher geplante Gesamtstandard der Bauwerke gehalten werden kann.</p>
7	Bahnhofstrasse	Bei Aufstellung des B-Plan Nr. 12 wurde vorgesehen, dass Grundstücksflächen für eine Verbreiterung der	

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
	- Einrichtung einer Linksabbiegespur auf die Kieler Straße	<p>Bahnhofstrasse abgegeben werden, um eine Linksabbiegespur auf die Kieler Straße in Richtung Hamburg einrichten zu können.</p> <p>Die Erwartung ist, dass dieser Punkt dem Vorhabenträger aus der Politik mitgegeben wird und im Rahmen der Verkehrsplanung weiter geprüft wird.</p> <p><u>Quellen:</u> <i>Begründung zum B-Plan Nr. 12, Seite 13</i> <i>Begründung zum B-Plan Nr. 16, Seite 27</i></p>	
8	Bahnhofstrasse - Gehweg	<p>Die dargestellte Verbreiterung des Gehweges um einen Meter ist für die Anlage eines Fuß- und Radweges nicht ausreichend. Die Bahnhofstraße ist schmal. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.</p> <p>Es sollen keine unverrückbaren Tatsachen geschaffen werden, sondern die Möglichkeit offen bleiben, Auswirkungen der Mobilitätswende im Bereich der Kreisstraße berücksichtigen zu können.</p>	<p>Herr Kass: Dieser Aspekt ist politisch aufgenommen worden. Eine gutachterliche Prüfung erfolgt in dem durch den Vorhabenträger beauftragten Verkehrsgutachten.</p>
9	Planung von Kfz.- Stellplätzen	<p>Es stellt einen Widerspruch dar, wenn die Fläche einerseits als „Sahnestück“ für die Schaffung von Wohnbebauung gesehen wird, andererseits aber 90 Stellplätze für Kraftfahrzeuge geplant werden.</p>	<p>Herr Kass: Eine Nutzung von Stellplätzen für „Car-Sharing“ wurde besprochen.</p> <p>Herr Dücker: Der Wert eines eigenen Autos als Verkehrs- und Beförderungsmittel wird in Bönningstedt anders eingestuft, als in einer Großstadt wie zum Beispiel Hamburg.</p> <p>Bestrebungen, die alternative Mobilitätsansätze, <u>namentlich</u>: das erwähnte „Car-Sharing“, signifikant voranbringen, gehen aber über den Betrachtungshorizont des geplanten Vorhabens hinaus.</p> <p>Im Übrigen gilt hier auch die gemeindliche Beschlusslage für einen Nachweis der Stellplätze.</p>

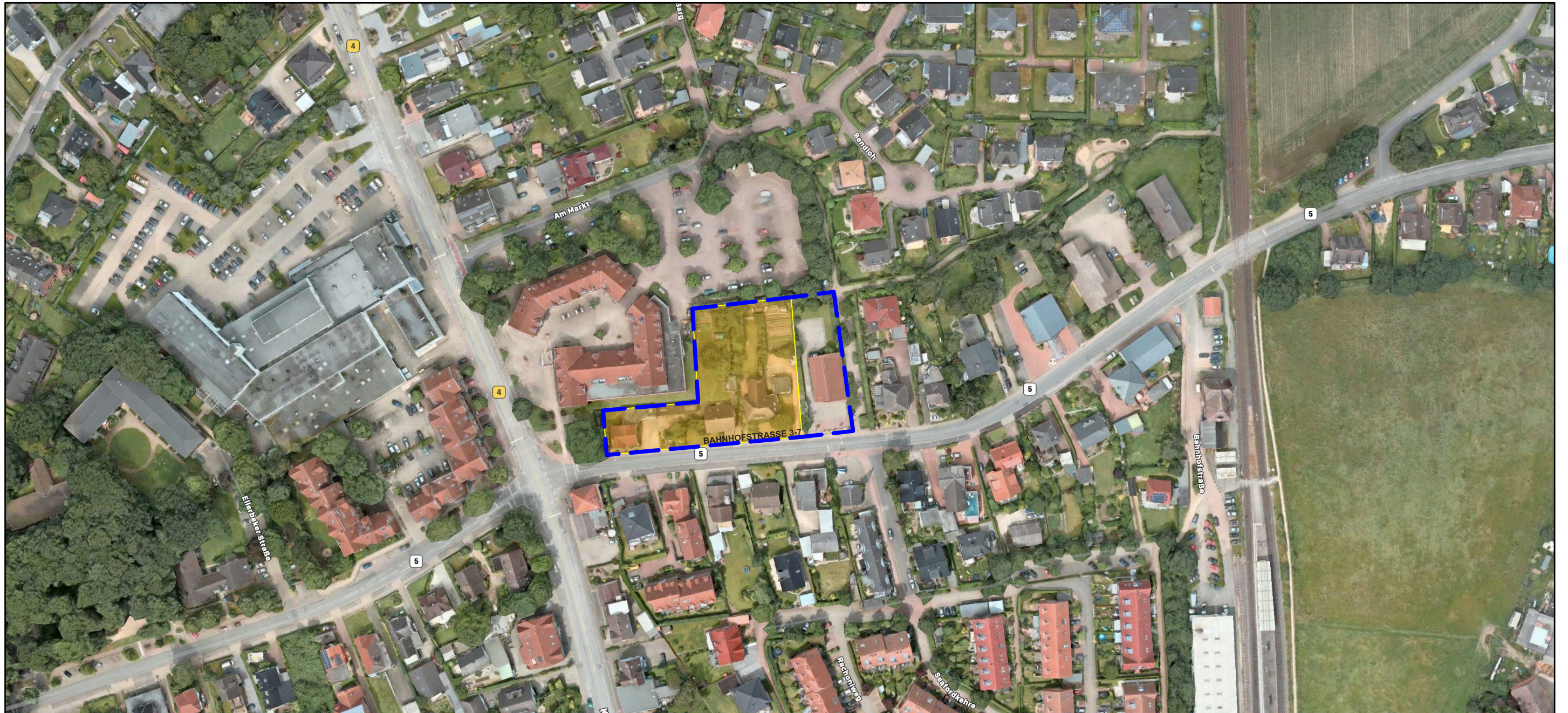
Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
10	Auswirkungen der Planung - Verkehr	Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt im Bereich der vorhandenen Fußgängerbedarfsampel und der Einmündung Crivitzstieg. Wie groß ist der Abstand?	
11	Geplante Luftwärmepumpen - Standorte	Lärmentwicklung durch den Betrieb der Geräte und Auswirkungen auf die Wohnungen?	Herr Dücker: Die geplanten Aufstellorte der Anlagen werden im Rahmen des Gutachtens zur Lärmbetrachtung geprüft beziehungsweise vorgegeben. Alternativen, wie zum Beispiel die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, befinden sich unabhängig davon in der Prüfung. Die zentrale Lage des Vorhabens und die bereits daraus resultierenden Einflüsse wirken sich auf die gesamte [Umgebungs-]Lärmsituation aus.
12	Geplante Luftwärmepumpen - Technische Werte	Welche dB-Werte gehen von den geplanten Anlagen aus?	
13	Eigentumsverhältnisse	Der Investor gab an, sich die Grundstücke Bahnhofstraße 3 bis 7 „gesichert“ zu haben. Was heißt das konkret?	Herr Dücker: Die Grundstücke Bahnhofstraße 3 bis 7 wurden durch den Vorhabenträger erworben.
14	Allgemeine bauliche Entwicklung in der Gemeinde Bönningstedt	Losgelöst vom geplanten Vorhaben wird befürchtet, dass mit Bezug auf die weitere Bebauung im umgebenden Bereich und auch darüber hinaus ein „Einfallstor“ für eine Entwicklung weg vom „Dorf im Grünen“ geschaffen wird. Die Argumentation für höhere / massivere Baulichkeiten würde dann zukünftig leichter, was zu einem kompletten Verlust des dörflichen Charakters führt.	Herr Kass: Die bauliche Entwicklung über ein „Einfügen“ gemäß § 34 BauGB geschieht außerhalb der Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde. Anders stellt es sich im Falle von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung) dar, bei denen die Gemeinde wirksame Möglichkeiten einer Einflussnahme hat.
15	Auswirkungen der Planung - Situation Krippen, Kindergärten und Schule	Sind die Entwicklungen der Belegungs- und Schülerzahlen in die Planung eingeflossen?	Herr Kass: Bei der Entscheidung für eine Entwicklung der Fläche hat die Gemeinde auch eine Auslastung der Einrichtungen im Blick. Leerstände oder gar der Verlust einer Einrichtung sollen vermieden werden. Bei einer angenommenen Belegung mit durchschnittlich 1,5 Personen je Wohneinheit werden rund 100 zusätzliche Personen erwartet.

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
			<p>Durch ihre Maßnahmen im Rahmen der gesamten Bauleitplanung will die Gemeinde über Nachzüge und Nachwachsen die Auslastung der Einrichtungen mittel- und langfristig sichern.</p> <p>Bürgermeister Lammert: Die Kindergärten (evangelischer Kindergarten, „Zwergenhütte“) sind derzeit gut ausgelastet. Möglichkeiten, einen kurzfristig steigenden Nachfragebedarf zu decken, sind vorhanden. Zum Beispiel kann die Anzahl der Kinder je Gruppe erhöht werden.</p> <p>Der bauliche Zustand des Gebäudes des ev. Kindergarten zwingt dazu, in spätestens zwei Jahren über einen Neubau nachzudenken. Der Neubau soll eine Größe und Kapazität etwa wie die „Zwergenhütte“ haben.</p>
16	Nutzen für die Gemeinde	Was hat die Gemeinde von diesem Vorhaben?	<p>Herr Kass: Es entsteht kein unkontrolliertes Wachstum.</p> <p>Herr Dücker: Der Wohnungsmix (Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen) wurde bewusst gewählt, um bei der möglichen Belegung nicht auf eine besondere (Einzel-)Konstellation abzielen, die sich unter anderem über das Lebensalter oder die Lebensphase, die Anzahl der haushaltsangehörigen Personen oder die Anzahl von haushaltsangehörigen Kindern definiert.</p>
17	Gebäudehöhe - Optische Wahrnehmbarkeit von der Bendloh aus	Von Grundstücken in der Bendloh aus werden die geplanten Gebäude sichtbar sein. Bereits jetzt wirkt sich dort das „Spiegelgebäude“ an der Kieler Straße (Teil des Komplexes Kieler Straße 103 bis 107) negativ aus.	<p>Herr Kass: Das genannte „Spiegelgebäude“ übersteigt sowohl die Höhe der Am Markt bereits vorhandenen als auch die Höhe der geplanten Bebauung.</p> <p>Herr Dücker:</p>

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
		<p>Für das Bönningstedter Ortsbild ist eine insgesamt durchgängige Dreigeschossigkeit günstiger gegenüber zum Teil deutlich unterschiedlichen Höhen der Baukörper.</p> <p>Eine optische Wahrnehmbarkeit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung wird den Wert der Immobilien in der Bendloh negativ beeinflussen.</p>	<p>Aus unternehmerischen Aspekten heraus bestehen Zusammenhänge zwischen einer Wirtschaftlichkeit und einer erforderlichen Anzahl von Wohneinheiten.</p> <p>Er betont, dass es Ziel des Vorhabenträgers ist, die geplante Gesamtqualität des Vorhabens zu halten. Überlegungen einer Anpassung einzelner Kubaturen steht der Vorhabenträger dennoch grundsätzlich offen gegenüber</p>
18	Auswirkungen der Planung - Weitere Visualisierungen	Ergänzend zu den über die Präsentation gezeigten Luftbildern und zur einzelnen „Ansicht Bahnhofstrasse“ wird eine weitere Visualisierung des Vorhabens über Ansichten aus weiteren Blickwinkeln gewünscht, die einen zusätzlichen Gesamteindruck vermitteln.	
19	Gebäudehöhen	Insbesondere wird eine Fünfgeschossigkeit im hinteren Bereich kritisiert.	<p>Herr Dücker:</p> <p>Aus der planerischen Berücksichtigung der ersten Vorgaben der Gemeinde resultieren die jetzt vorgestellten vier Geschosse plus Staffelgeschoss. Einer weiteren Überplanung steht der Vorhabenträger grundsätzlich offen gegenüber.</p>
20	Gehweg Bahnhofstraße - Vorgaben aus Regelwerken	Welche Vorgaben gibt es für die Breite eines Gehweges an der Bahnhofstraße auf der Seite der geplanten Gebäude?	<p>Herr Schürmann:</p> <p>Es gibt einschlägige Richtlinien für eine Breite, insbesondere für Fahrbahnbreiten. Sie setzen aber die Verfügbarkeit von für diese Zwecke nutzbaren, öffentlichen Flächen voraus. Das ist hier nicht gegeben.</p> <p>Unter Rückgriff auf Ausnahmemöglichkeiten der Landesbauordnung (LBO) muss die geplante Wegführung daher „im historischen Bestand“ erfolgen.</p> <p>Herr Schürmann betont, dass die Konzipierung der Bahnhofstrasse zum Zeitpunkt ihrer Erstellung die aktuellen Gesamtbelange des Jahres 2022 nicht vorhergesehen hat.</p> <p>Die geplanten Gebäude halten die vorgeschriebenen Abstände zu Nachbargrundstücken ein.</p>
21	Gebäudehöhen	Die Vielschichtigkeit des Wohnungsangebots und der gewählte „Mix“ werden positiv bewertet.	Herr Kass:

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
		<p>Kritik richtet sich gegen die geplanten Höhen.</p> <p>Aus dem Beispiel der Ortskerngestaltung der Gemeinde Rellingen wird abgeleitet, dass für Bönningstedt eine zukünftig maximale Bebauungshöhe vorgegeben werden soll und welche positiven Wirkungen sich darüber auf das Ortsbild erzielen lassen.</p>	<p>Die zulässigen Gebäudehöhen können durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorgegeben werden. Das soll auch ein Inhalt der in Aufstellung befindlichen 2., vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden. Damit soll eine Gestaltung des Ortskerns der Gemeinde Bönningstedt erreicht werden.</p> <p>Herr Schürmann: Die räumliche Festlegung eines Bereiches, der als Ortskern der Gemeinde Bönningstedt anzusehen ist, soll nicht parzellenscharf erfolgen. Hier sind eher funktionale Gesamtaspekte und Bedeutungen heranzuziehen.</p> <p>Das geplante Vorhaben soll zu einer Veränderung der Bewertung der Bahnhofstraße beitragen. Die Optimierung weiterer Bereiche des Bahnhofsumfelds können diese Absicht stärken beziehungsweise flankierend unterstützen. Die Ansiedlung von Mehrgeschossigkeit in einem Ortskern ist quasi geboten.</p> <p>Beim geplanten Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass die Aussenwohnbereiche in Südlage ausgerichtet sind. Die daraus resultierende Belichtungssituation strahlt auf die Höhenentwicklung aus. Das wurde bei der Planung der Lage des Gebäudes mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss aufgegriffen, indem dieses mit seinem vorderen Fassadenbereich nicht öffentlich von der Bahnhofstrasse aus einsehbar liegt und darüberhinaus „nur“ die Parkplätzfläche im Norden verschatten würde.</p>
22	Öffentlich einsehbare Fassadenbereiche	Auch weitere Fassadenbereiche als der vordere, der Bahnhofstraße zugewandte sind öffentlich einsehbar.	
23	Verkehr	Bei der Kreuzung Kieler Straße/ Ellerbeker Straße sind eigene Abbiegespuren bei drei Richtungen eingerichtet.	Herr Dücker: Aus dem beauftragten Verkehrsgutachten werden Aussagen zu der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit der

Lfd. Nr.	Themenbereich / Stichwort	Frage / Anregung / Kritik / Anmerkung	Antwort / Erläuterung / Stellungnahme
		<p>Es wird gefordert, dass durch die Gemeinde auch eine entsprechende Gestaltung der Bahnhofstraße berücksichtigt wird.</p> <p>Es wird befürchtet, dass der Verkehrsabfluss aus dem geplanten Komplex zur Kieler Straße hin über Umwege, die über Dorfstraße / Schwarzer Weg beziehungsweise den Hasloher Weg führen, erfolgt.</p>	<p>Bahnhofstraße und den Auswirkungen des geplanten Vorhabens erwartet. Die gutachterlichen Darstellungen werden aber auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens begrenzt sein.</p> <p>Darüber hinaus ist es eine politische Aufgabe der Gemeinde Bönningstedt.</p>
24	Bahnhofstrasse - Einrichtung einer Linksabbiegespur auf die Kieler Straße	Die Einrichtung einer Linksabbiegespur, wie über den B-Plan Nr. 12 angesprochen, kann hier eine Lösung sein.	Herr Kass: Die Umsetzung der Überlegungen wurde diskutiert. Allerdings stand und steht das „Schlüsselgrundstück“ nicht zum Verkauf.



B-PLANBEREICH

VORHABENBEREICH



B-PLANBEREICH

VORHABENBEREICH

24/15

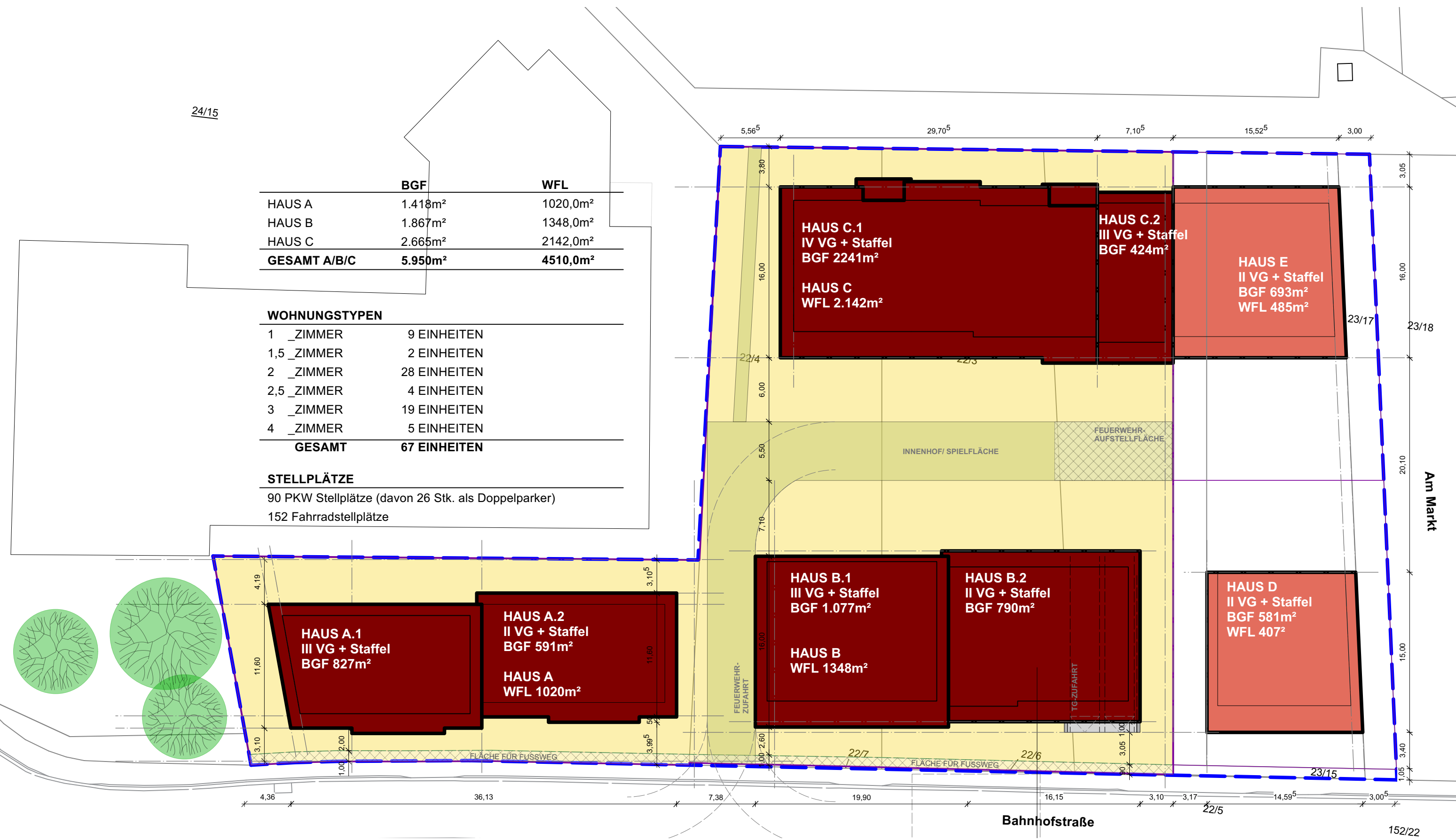
	BGF	WFL
HAUS A	1.418m ²	1020,0m ²
HAUS B	1.867m ²	1348,0m ²
HAUS C	2.665m ²	2142,0m ²
GESAMT A/B/C	5.950m²	4510,0m²

WOHNUNGSTYPEN

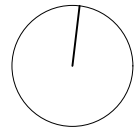
1_ZIMMER	9 EINHEITEN
1,5_ZIMMER	2 EINHEITEN
2_ZIMMER	28 EINHEITEN
2,5_ZIMMER	4 EINHEITEN
3_ZIMMER	19 EINHEITEN
4_ZIMMER	5 EINHEITEN
GESAMT	67 EINHEITEN

STELLPLÄTZE

90 PKW Stellplätze (davon 26 Stk. als Doppelparker)
152 Fahrradstellplätze

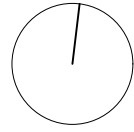




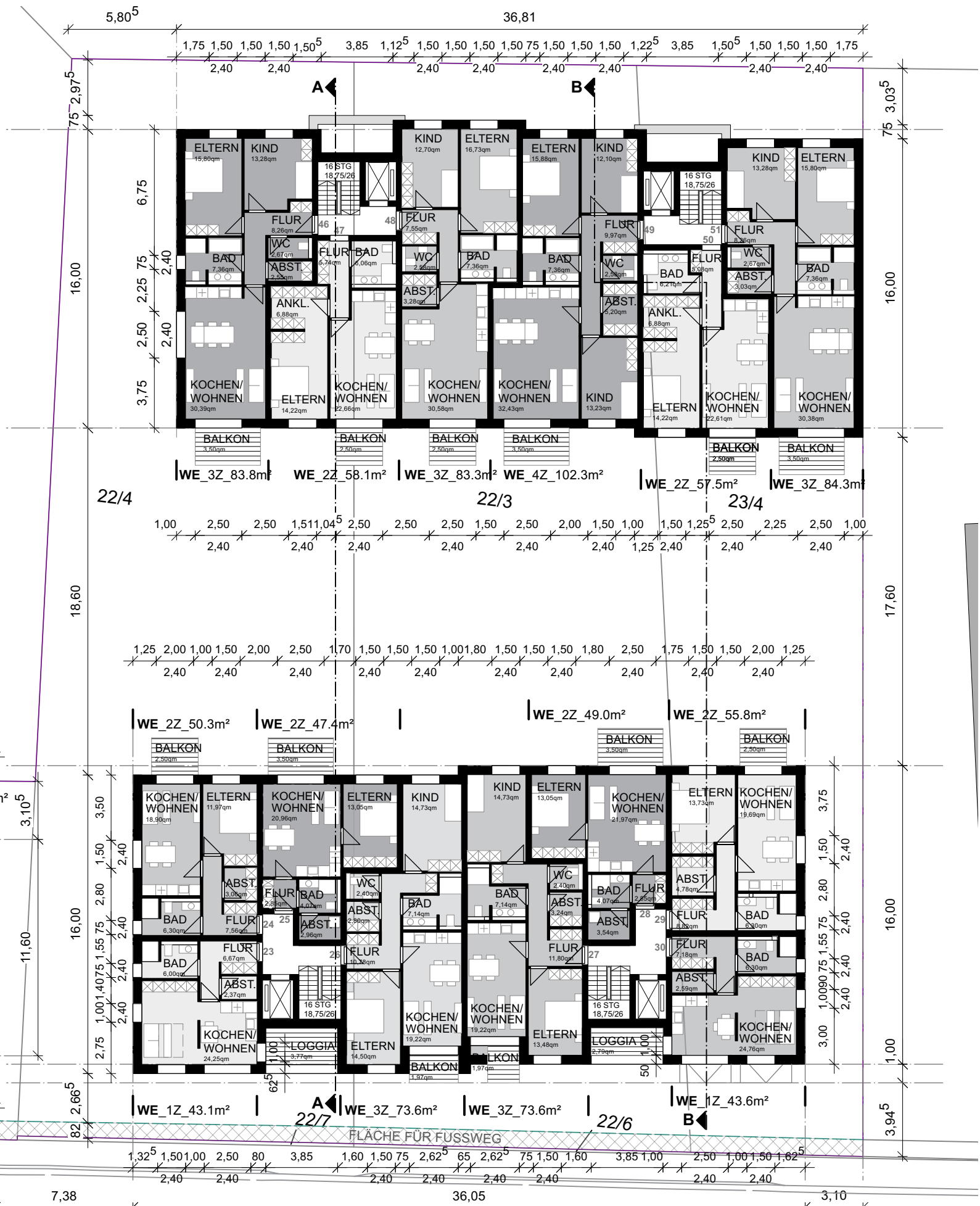
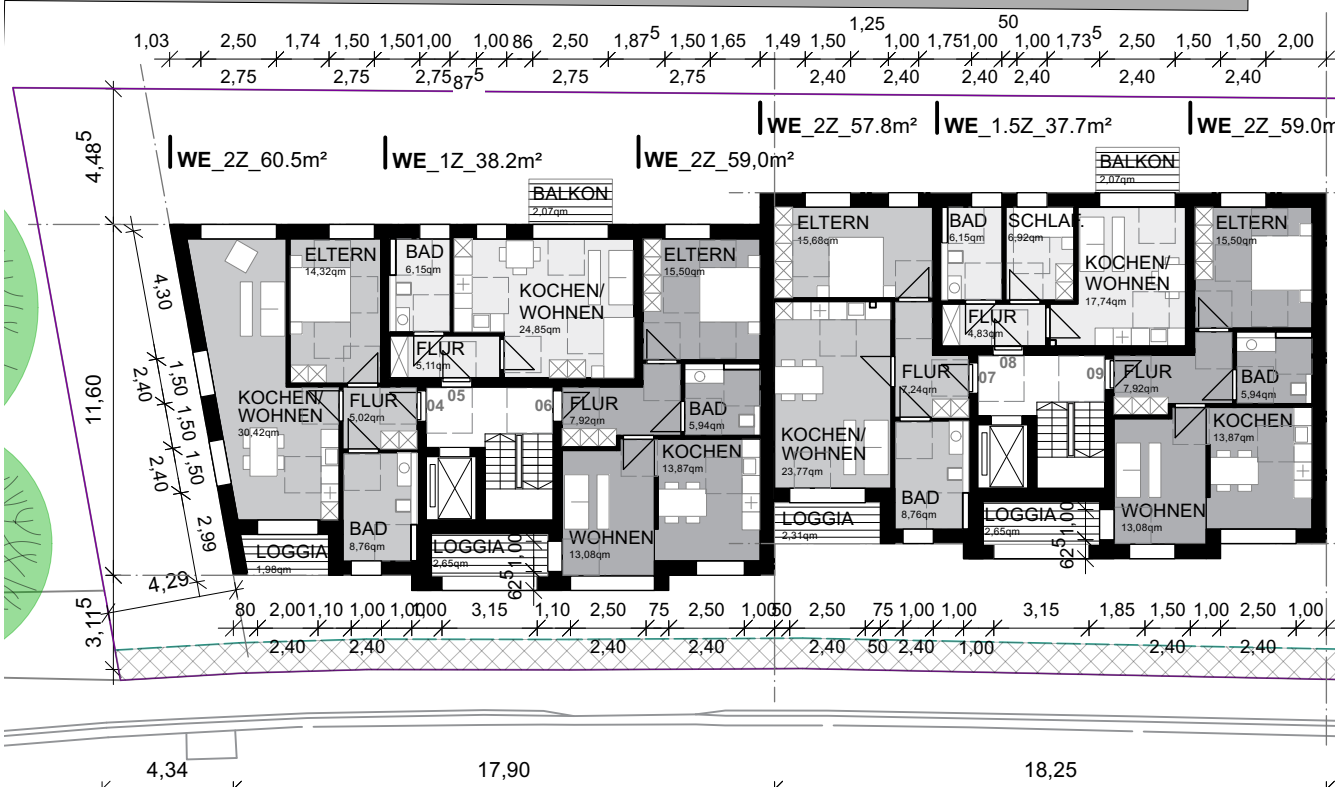


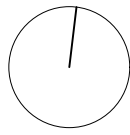
REWE MARKT





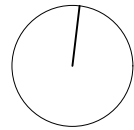
REWE MARKT



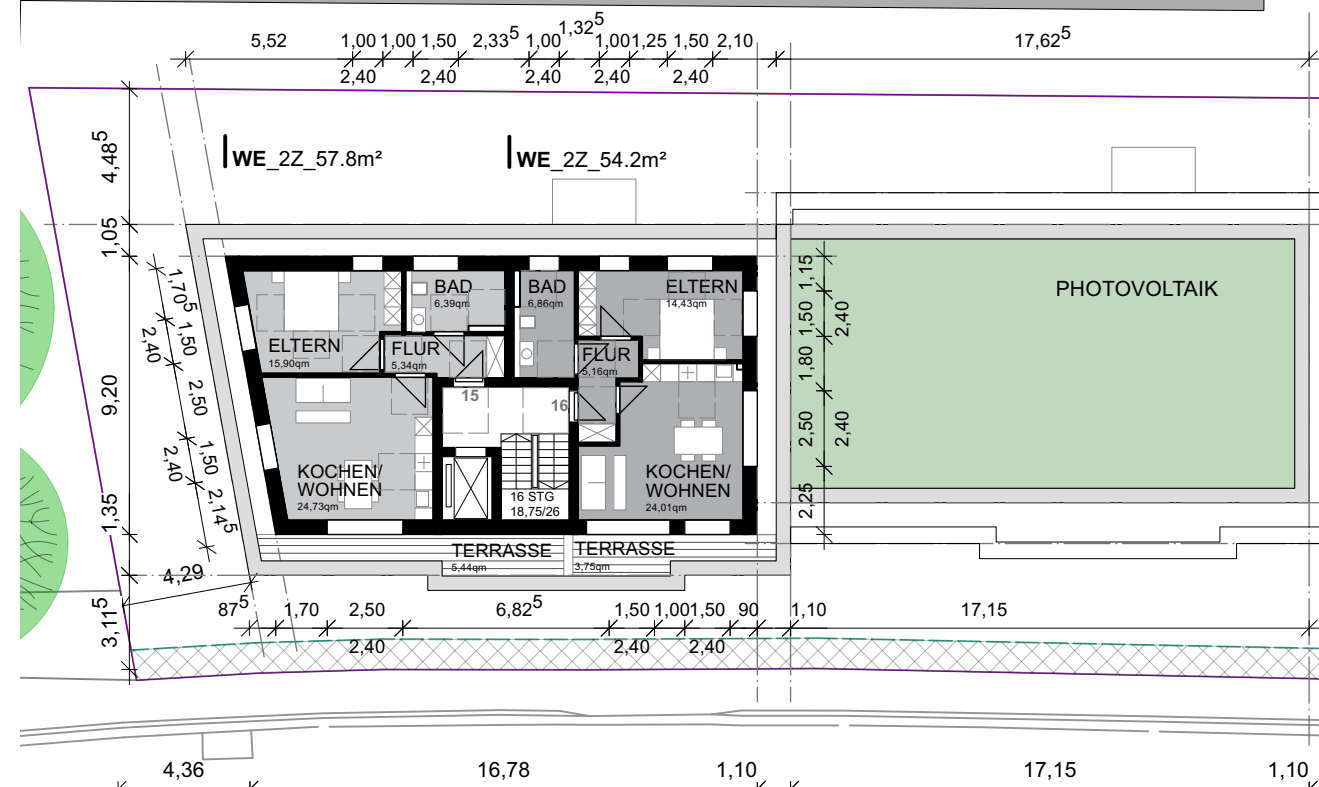


REWE MARKT





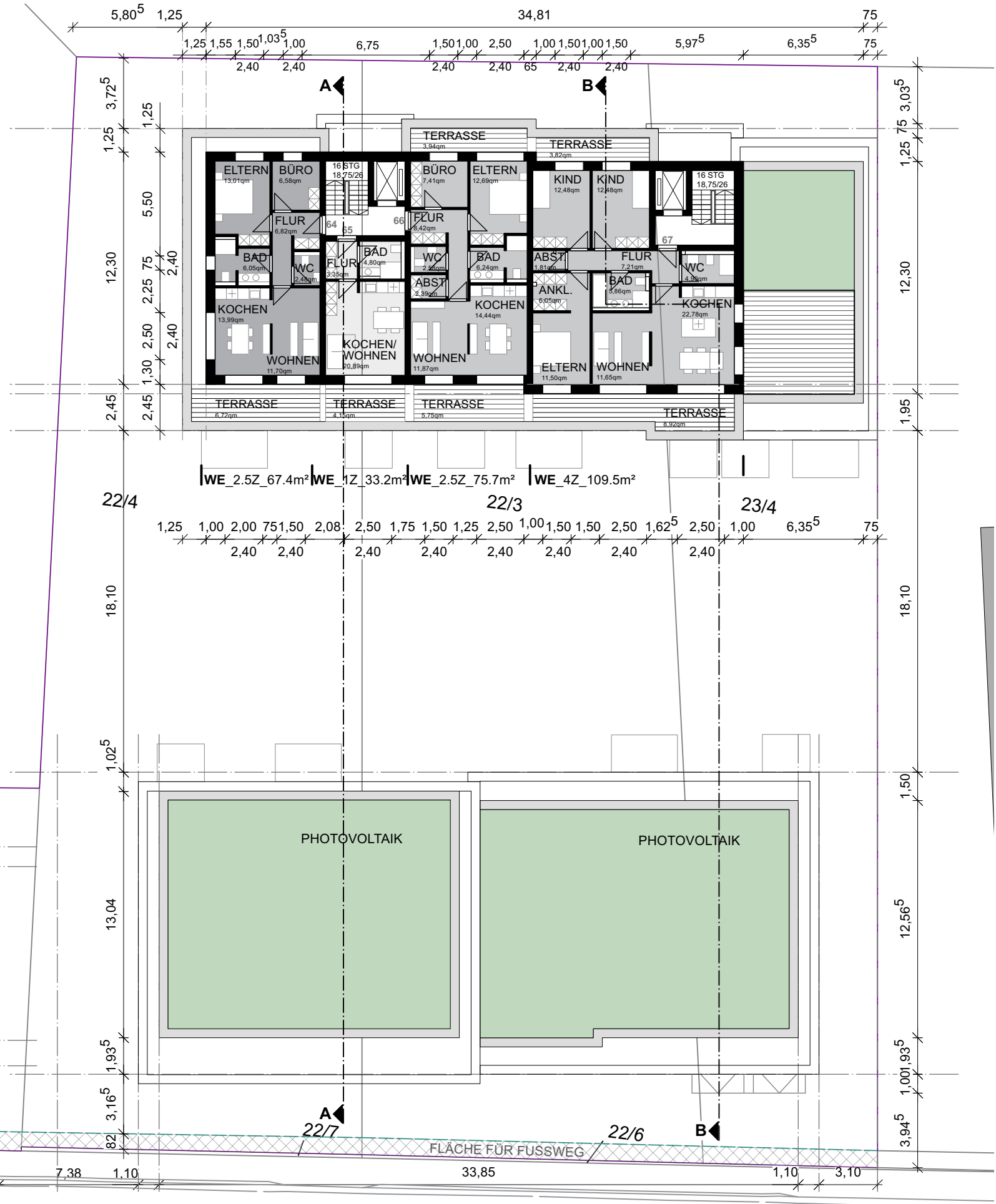
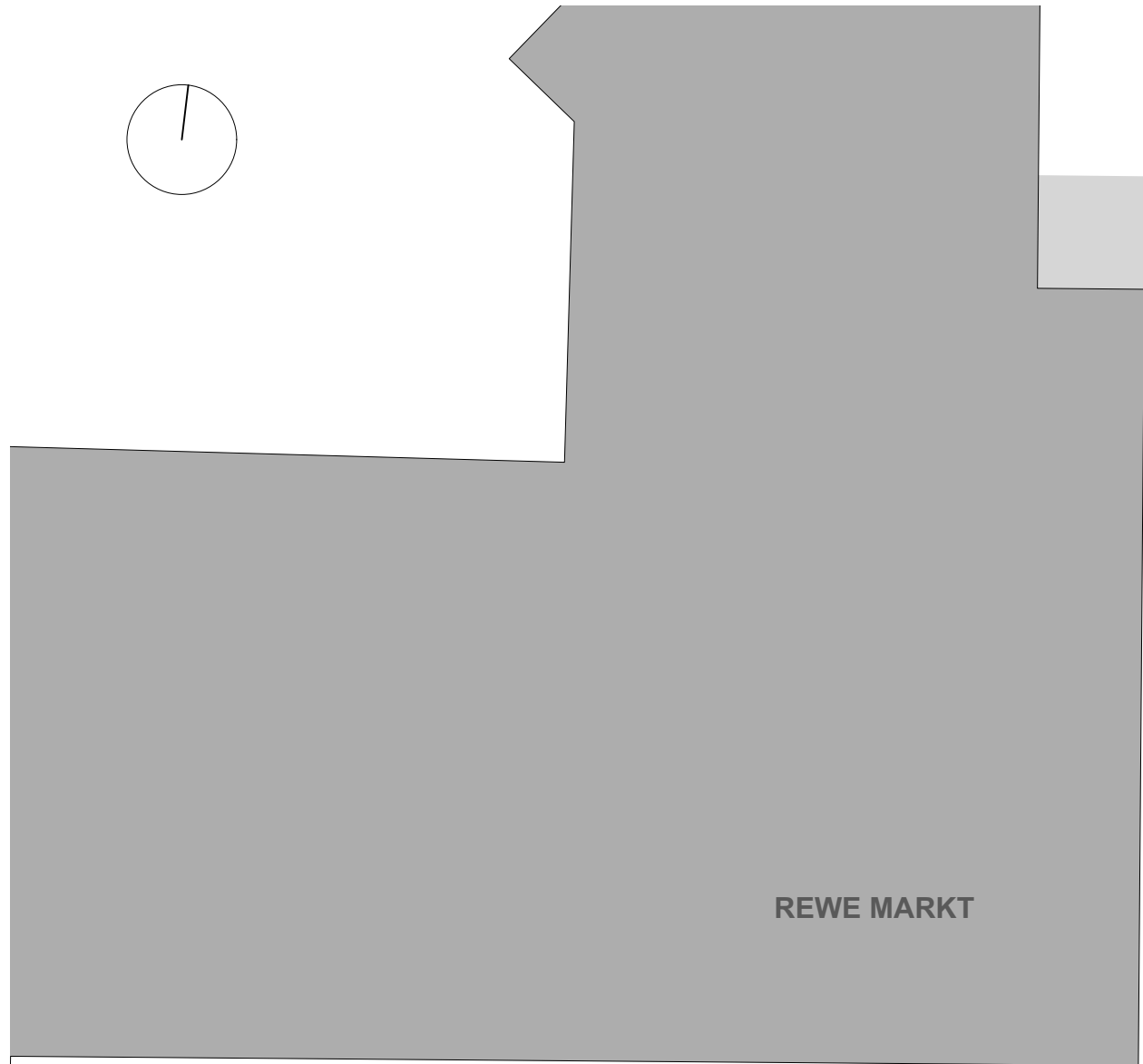
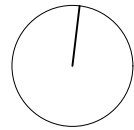
REWE MARKT

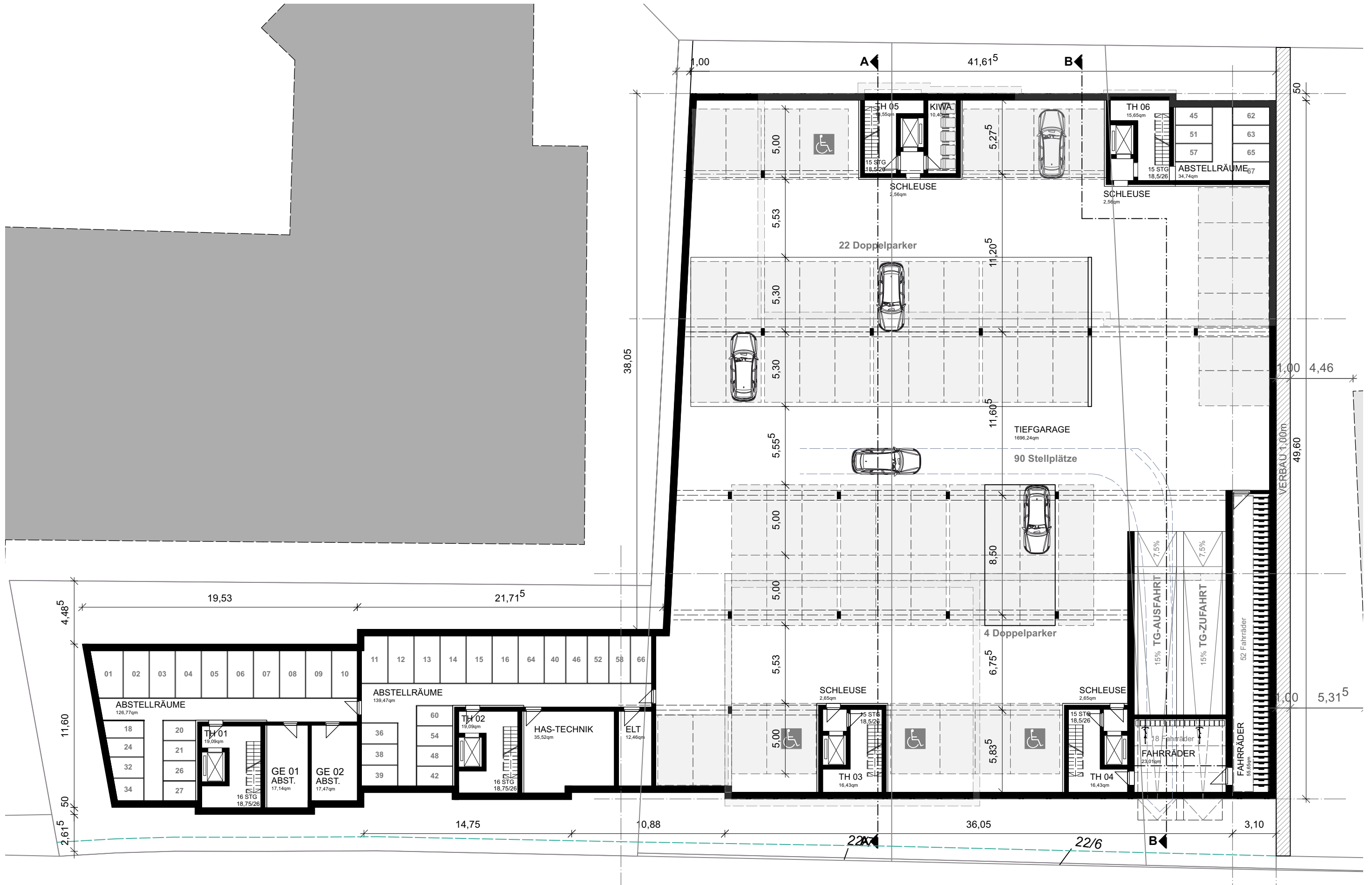


PHOTOVOLTAIK

PHOTOVOLTAIK

FLÄCHE FÜR FUSSWEG





BÖNNINGSTEDT

NACHHALTIGKEIT, ZUKUNFTSORIENTIERT

_Gründach

_KfW 40 Standard

_Photovoltaik (regenerative Energie)

_Luft-Wärmepumpe

WOHNQUALITÄT

_zentrumsnahes Wohnen (auch nachhaltig)

_wertige Ausführung Klinkerfassade, auch im Innenhof

_bodentiefe Fenster (großflächige natürliche Belichtung)

_Aufzug (alle Wohnungen)

_Wohnungen barrierearm

_Wohnungsmix

1 Zimmer	9 Wohnungen	ca. 39,00 m ²
1,5 Zimmer	2 Wohnungen	ca. 38,00 m ²
2 Zimmer	28 Wohnungen	ca. 58,00 m ²
2,5 Zimmer	4 Wohnungen	ca. 70,00 m ²
3 Zimmer	19 Wohnungen	ca. 78,00 m ²
4 Zimmer	5 Wohnungen	ca. 105,00 m ²

Summe 67 Wohnungen

_PKW/ Fahrrad-Stellplatz

90 PKW Stellplätze, gemäß Stellplatzsatzung Bönningstedt

+100 Fahrradstellplätze

_Abtretung 1m Grundstücksfläche zur Erweiterung des vorhandenen Fuss- und Radwegs