

Gemeinde Bönningstedt  
Koordination – Verwaltungsgemeinschaft  
Stadt Quickborn  
Rathausplatz  
25451 Quickborn  
[www.boeningstedt.de](http://www.boeningstedt.de)  
Tel.: 04106-611-0



## GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35

für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhof-  
straße und südlich der Straße Am Markt (Flur 5/Teilflurstück 24/15)

## BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2019

STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
[stadtraumplan@gmx.de](mailto:stadtraumplan@gmx.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 4
  - 1.1 Verkaufsflächenvergrößerung des Rewe - Marktes 4
  - 1.2 Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 4
  - 1.3 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
  - 2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 5
  - 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB 7
  - 2.3 Landesplanerische Aspekte 7
  - 2.4 8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 12 9
  - 2.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG 10
  - 2.6 Aspekte des Einzelhandels 14
3. Städtebaulicher Kontext 16
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Ortsgefüge 16
  - 3.2 Zustand des Plangebiets und der umgebenden Bereiche 18
  - 3.3 Weitere funktionale Bedingungen 19
4. Sonstige Rahmenbedingungen 20
  - 4.1 Historische Nutzungen und potenzielle Bodenverunreinigungen 20
  - 4.2 Archäologische Kulturdenkmale 21
  - 4.3 Auswirkungen der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) 21
5. Beschreibung des Vorhabens 22
6. Naturschutzfachliche Belange 23
  - 6.1 Bestandssituation 23
  - 6.2 Eingriffssituation 25
  - 6.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung 26
7. Lärm und Lärmschutz 27
  - 7.1 Verkehrslärm 27
  - 7.2 Gewerbelärm 28
8. Begründung der Festsetzungen 29
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung 29

- 8.2 Maß der baulichen Nutzung 30
  - 8.3 Bauweise 31
  - 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen,  
Baulinien 31
  - 8.5 Nachrichtliche Übernahmen 31
  - 8.6 Grünordnerische Festsetzungen 31
  - 8.7 Festsetzungen zum Lärmschutz 31
  - 8.8 Hinweise 31
9. Berichtigung des Flächennutzungs-  
plans 32
10. Flächenbilanz 32

Anlagen:

- A) Lärmuntersuchung Bönningstedt Vorhabenbezogener B-Plan 35, vom 12.11.2108, Verf.: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt
- B) Verträglichkeitsgutachten zur Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes in Bönningstedt vom 05.08.2019, Verf.: CIMA Beratung + Management GmbH

# 1. Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Verkaufsflächenvergrößerung des Rewe - Marktes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 soll Baurecht entwickeln, um den bestehenden Rewe – Markt als Einzelhandelseinrichtung mit Nahversorgungsfunktion im Ortskern von Bönningstedt moderat erweitern zu können. Die bisherige bestehende max. Verkaufsfläche des Nahversorgers soll dabei von ca. 1.100 m<sup>2</sup> auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> vergrößert werden und eine gestalterisch attraktivere Eingangszone, Außenfassaden sowie Innenräumlichkeiten erhalten. Für sonstige funktionale Abläufe, insbesondere für die Anlieferungszone im östlichen Bereich der bestehenden baulichen Anlage ergeben sich keine Änderungen.



Ansicht Rewe-Markt  
von der Kieler Straße  
aus

## 1.2 Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35

Bisher ist auf den Flächen des Einzelhandelsbetriebs und in seiner Umgebung im Rahmen der Festsetzungen des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 Mischgebiet – MI – gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die bauliche Umsetzung der angestrebten Größenordnung einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> für die Einzelhandelseinrichtung ist hier im Rahmen des noch rechtswirksamen Mischgebietes planungsrechtlich nicht möglich.

Bisherige Ausweisung: Mischgebiet (MI)

Hierzu ist vorgesehen, den Bereich zukünftig als Kerngebiet – MK – gem. § 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 festzusetzen. Gem. § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im gesamten Bereich der Ortsmitte (Bereich Kieler Straße / Bahnhofstraße / Ellerbeker Straße) finden sich mehrere Handelsbetriebe (u.a. Rewe-Markt, Lidl), Dienstleistungseinrichtungen (u.a. Banken, Ärzte, Ingenieurbüros, Reisebüro), Gastronomiebetriebe und weiteren Nahversorgungseinrichtungen (u.a. Bäckerei). Ebenso finden sich hier kulturelle und soziale Einrichtungen, wie u.a. das „Dorfgeflüster“ (als kultureller Treffpunkt) und die evangeli-

Ausweisung des Bereichs als Kerngebiet (MK)



um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Ortsmitte Bönningstedts gewahrt bleibt.

die Anwendung des  
§ 13a BauGB

Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wird ca. 2.750 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen und ist damit deutlich kleiner als die im § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 - großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>). Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) ist unter Pkt. 2.5 dieser Begründung dokumentiert. Ergebnis ist: es besteht keine UPV - Pflicht. Damit kann auch weiterhin das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Notwendige „Vor-  
prüfung des Einzel-  
falls“ gem. § 7 UVPG

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt werden. Darüber hinaus ist ebenso der Artenschutz zu beachten.

Auswirkungen der  
Anwendung des §  
13 a BauGB

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Hiervon wird von der Gemeinde Bönningstedt insoweit Gebrauch gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht durchgeführt, sondern wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen wurde.

Aufgrund der Thematik der Verbesserung der Nahversorgung im Ortskernbereich, wurde jedoch der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies erfolgte durch eine einmalige abendliche Informationsveranstaltung am 28.02.2019 (frühzeitige Unterrichtung und Erörterung) mit anschließender Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (dies ist hier der Fall - der rechtswirksame FNP stellt hier ein Mischgebiet dar), auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (ohne eigenes Aufstellungsverfahren (vgl. auch Pkt. 8. dieser Begründung)).

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

## 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Bei Anwendung des § 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ muss der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage sein (der Vorhabenträger ist insoweit Eigentümer der betreffenden Grundstücke sowie der bestehenden baulichen Anlagen) und sich zur Durchführung des Vorhabens (Erweiterung der Verkaufsflächen des Rewe-Marktes) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten (durch Abschluss eines sogenannten Durchführungsvertrages mit der Gemeinde Bönningstedt vor Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung).

Durchführungsverpflichtung

Darüber hinaus muss parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein sogenannter Vorhaben- und Erschließungsplan (hochbaulicher Funktionsplan) erarbeitet werden. Diese hochbaulich – architektonischen Pläne und Erläuterungen werden verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegen bereits vor.

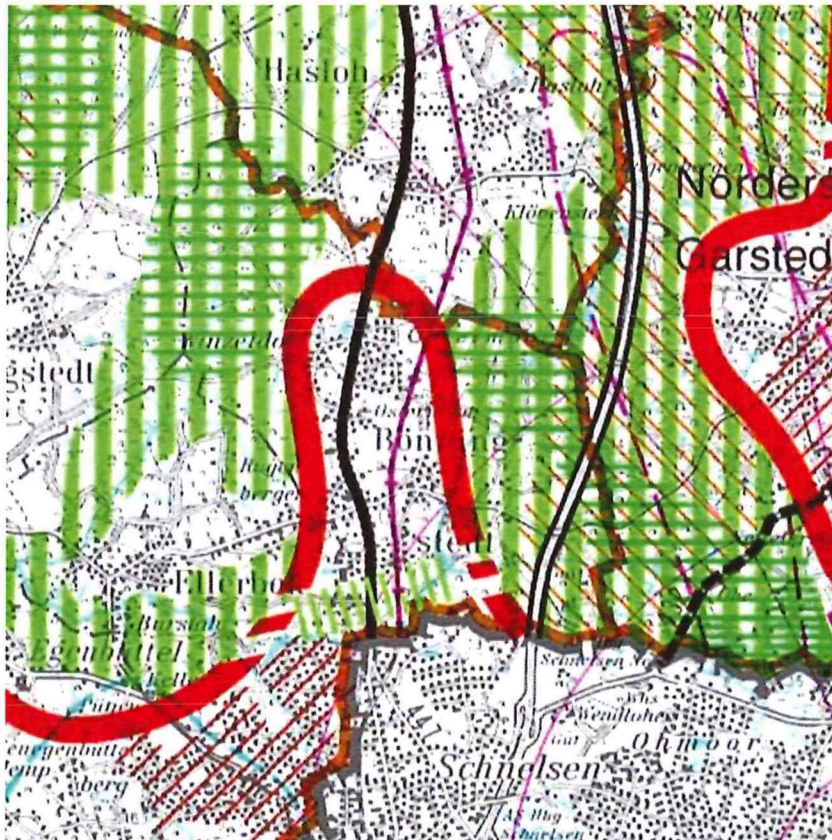
Vorhaben- und Erschließungsplan

## 2.3 Landesplanerische Aspekte

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: *Die Gemeinde Bönningstedt und die östlichen Ortsteile der Gemeinde Ellerbek bilden einen besonderen Siedlungsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg. Die städtebauliche Entwicklung von Bönningstedt ist durch die verkehrsgünstige Lage bedingt. Die weiteren Planungen sollten sich auf die Verdichtung*

Regionalplan

des Ortskerns und die Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes im engeren Bereich des AK N Haltepunktes richten.



Ausschnitt  
Planzeichnung  
Regionalplan

Die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung im Ortskern unterstützt dabei das o.g. landesplanerische Ziel diesen Siedlungsbereich weiter zu verdichten und zu stärken. Widersprüche zu den Aussagen des Regionalplanes sind nicht erkennbar.

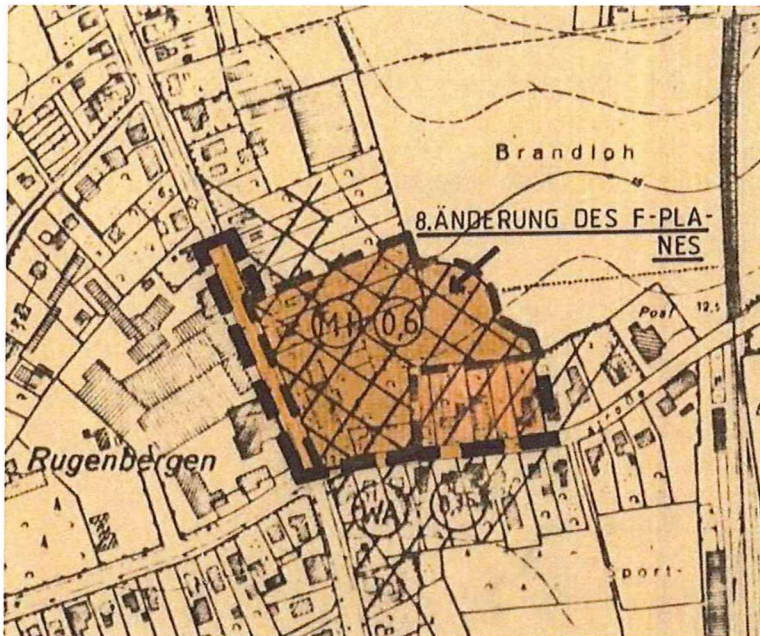
Ortskern

Weitere gemeindliche Überlegungen zusätzliche größere Einzelhandelseinrichtungen bzw. Nahversorgungseinrichtungen (Frischemarkt) südlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße / Bahnhofstraße - Ellerbeker Straße an der östlichen Seite der Kieler Straße anzusiedeln, wurden in der Zwischenzeit aufgegeben. Ein gefasster Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde aufgehoben.

Keine zusätzlichen  
größflächigeren Ein-  
zelhandelseinrich-  
tungen

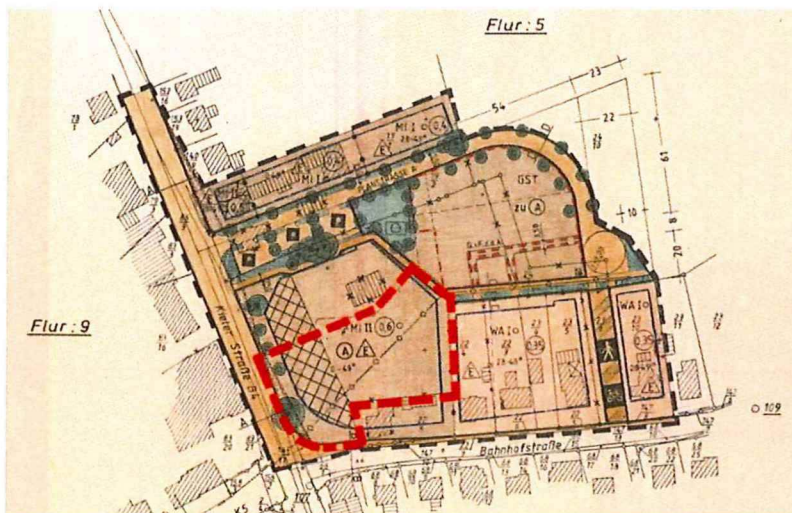


## 2.4 8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 12



Planzeichnung  
8. Änderung des FNP

Die bisher rechtswirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 Mischgebiet dar. Darüber hinaus wurde auch eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 dargestellt.



Planzeichnung  
B-Plan Nr. 12 mit rot  
markierten Bereich  
des vorhabenbezogenen  
B-Plans Nr. 35  
= Teilaufhebung des  
B-Plans Nr. 12

Auf Grundlage der Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan Nr. 12 entwickelt. Dieser sieht entsprechend für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 ebenfalls Mischgebiet sowie eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit und einen GFZ von 0,6 vor. Eine maximal zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl (GRZ) wurde (unzulässigerweise) nicht festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) wäre die gewünschte und auch erforderliche Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich nicht zulässig.

## 2.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG

Verfasser: Landschaftsplanung JACOB/FICHTNER, Landschaftsarchitekten bdla, Ochsenzoller Straße 142a, 22848 Norderstedt

### 2.5.1 Merkmale des Projekts

#### Größe und Ausgestaltung des gesamten Projekts

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Rewe - Marktes im Ortskern von Bönningstedt geschaffen werden. Die bisherige maximale Verkaufsfläche des Nahversorgers soll von ca. 1.100 qm auf ca. 1.400 qm vergrößert werden. Laut UVPG § 7 i.V.m. Anlage 1, Liste der UVP - pflichtigen Vorhaben, ist gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6.2 wegen der Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 qm Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich.

#### Kumulierung mit anderen bestehenden und / oder genehmigten Projekten und Tätigkeiten

Andere, zeitgleiche Projekte, die eine kumulierende Wirkung haben, sind nicht bekannt.

#### Nutzung natürlicher Ressourcen

Für die Hochbaumaßnahme werden Baustoffe im üblichen Umfang verbraucht.

#### Abfallerzeugung

Besondere Abfallstoffe mit schädlichen Auswirkungen treten mit dem Vorhaben weder bau- noch betriebsbedingt auf. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterialien und Vegetationsbestandteile werden fachgerecht entsorgt. Der Umfang der Abfälle aus dem Einzelhandelsbetrieb / Nahversorger bewegt sich im üblichen Rahmen.

#### Umweltverschmutzung und Belästigungen

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen zusätzlichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen hervorgerufen, da die mit den zusätzlichen Zielverkehren der Einzelhandelsfläche einhergehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nur einen geringen Umfang haben und mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden innerörtlichen Nutzungen im Umfeld kumulieren.

### Risiko schwerer Unfälle und / oder von Katastrophen

Das Vorhaben Einzelhandel ruft keine erheblichen Risiken hervor. Es werden keine Stoffe oder Technologien angewandt, die zu erheblichen Risiken führen.

Die Vorhaben Einzelhandel ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt. Der Standort liegt außerhalb von Hochwasserschutzbereichen und Überschwemmungsgebieten und außerhalb des Achtungsbereichs von Störfallbetrieben.

### Risiken für die menschliche Gesundheit

Die zum Einsatz kommenden Bauverfahren führen zu den üblichen baubedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen. Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit treten nicht ein. Auch anlagebedingt werden durch den vergrößerten Einzelhandel keine wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Auswirkungen durch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Mehrverkehre (Lärm, Luftschadstoffe) sind angesichts der Vorbelastungen zu vernachlässigen (vgl. Pkt. 2.5.3 dieser Begründung).

### 2.5.2 Standort des Projekts

#### Bestehende und genehmigte Landnutzung

##### Siedlung und Erholung.

nicht betroffen  betroffen

##### land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen:

nicht betroffen  betroffen

##### sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen

nicht betroffen  betroffen

##### Verkehr, Ver- und Entsorgung

nicht betroffen  betroffen

#### Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebietes und seines Untergrundes

Fläche	<input type="checkbox"/> nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen
Boden	<input type="checkbox"/> nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> betroffen
Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen
Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen
Biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen
Klima/Lufthygiene	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen
Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen
Erholungsnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen	<input type="checkbox"/> betroffen

Durch die Erweiterungsmaßnahme werden Flächen beansprucht, die weitgehend durch die den Gebäudebestand umgebenden Flächen versiegelt sind und keine oder nur sehr geringe Bedeutung

für den Bodenschutz haben. Auch für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima sind die überplanten Flächen bedeutungslos. Mit Ausnahme der vorhandenen randlichen Baumbestände ist die Vegetationsausstattung der innerörtlichen Fläche gering, die Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt infolgedessen stark eingeschränkt.

Belastbarkeit der Natur unter Berücksichtigung folgender Gebiete

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG:

nicht betroffen  betroffen

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits in Zusammenhang mit dem Natura-2000-Schutz erfasst:

nicht betroffen  betroffen

Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits in Zusammenhang mit dem Natura-2000-Schutz erfasst:

nicht betroffen  betroffen

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG:

nicht betroffen  betroffen

Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG:

nicht betroffen  betroffen

geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen, nach § 29 BNatSchG:

nicht betroffen  betroffen

gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG:

nicht betroffen  betroffen

Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG:

nicht betroffen  betroffen

Gebiete, in denen die für das Projekt relevanten und in der Unionsgesetzgebung festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

nicht betroffen  betroffen

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte:

nicht betroffen  betroffen

Historisch, kulturell oder archäologisch bedeutende Landschaften und Stätten:

nicht betroffen  betroffen

### 2.5.3 Art und Merkmale der potenziellen Auswirkungen

#### Art und Ausmaß der Auswirkungen

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

Aufgrund der schon umfangreich bestehenden Versiegelungen nehmen die zusätzlichen baulichen Erweiterungen nur einen geringen Umfang ein. Versiegelungsbedingt treten auch für den Wasserhaushalt und das Kleinklima keine relevanten Mehrbelastungen ein. Die Eingriffe in die Vegetationsbestände betreffen nur untergeordneten Bewuchs, die prägenden Baumbestände bleiben erhalten. Infolgedessen können relevante artenschutzrechtliche Konflikte und Beeinträchtigungen des innerörtlichen Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Der Betrieb des Einzelhandels einschließlich der Nutzung der Kundenstellplatzanlage führt nicht zu einer Überschreitung der Lärmimmissionsrichtwerte.

Alle Auswirkungen haben nur ein geringes räumliches Ausmaß.

#### Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

ja  nein

#### Schwere und Komplexität der Auswirkungen

##### Mensch

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Pflanzen und Tiere

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Fläche, Boden

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Wasser

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Klima

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Luft

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Landschaft

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

##### Kulturgüter, sonstige Sachgüter

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

#### Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Alle beschriebenen Auswirkungen treten mit der Umsetzung der Planung definitiv ein.

Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Umkehrarbeit der Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens sind dauerhaft.

Kumulierung der Auswirkungen mit den Auswirkungen andere bestehender und / oder genehmigter Projekte

erheblich  nicht erheblich  unbekannt

Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verringern

Möglichkeiten die Auswirkungen zu verringern, bestehen in der nachhaltigen Sicherung des zu erhaltenen Baumbestandes durch Festsetzung einer privaten Grünfläche und in der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bzgl. des auf die Wohnnutzungen im Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms.

#### 2.5.4 Gesamtbeurteilung

Die mit der Ausweitung der Einzelhandelsnutzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind unter Würdigung der Bestandssituation, des Umfangs des geplanten Vorhabens und der Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu betrachten. Auf eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des UVPG kann daher verzichtet werden.

#### 2.6 Aspekte des Einzelhandels

Vgl. Anlage B) zur Begründung - „Verträglichkeitsgutachten Verkaufsfächenerweiterung REWE Bönningstedt 2019“, Verf. cima.

##### 2.6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst - Case - Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dar.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Verkaufsfächenerweiterung des REWE-Marktes in Bönningstedt messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden. Diese liegen allerdings in allen Fällen unterhalb des Abwägungsschwellenwertes (= 10 % Umsatzumverteilung). Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind:

##### Nahrungs- und Genussmittel

Im vorhabenbezogenen Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel umfasst das Planvorhaben rd. 230 qm Verkaufsfläche bzw. rd.

1,17 Mio. € Umsatz.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird mit 3,3 % im sonstigen Stadtgebiet von Bönningstedt erzielt. Somit liegt der Wert deutlich unterhalb dem „Abwägungsschwellenwert“. Die Schließung eines Marktes kann somit ausgeschlossen werden. Weiterhin handelt es sich bei den tangierten Standorten um Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die unter keinem besonderem Schutz stehen. Es dürfte insbesondere die Märkte Aldi und Krümet als Wettbewerber des Vorhabens von den Umverteilungswirkungen tangiert werden.

Im übrigen Untersuchungsgebiet sind ebenso lediglich Werte unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs mit bis zu rd. 2,8 % Umsatzumverteilungsquote (Gemeinde Hasloh) zu nennen. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden. In den weiteren untersuchten Standorten sind Umsatzumverteilungen von unter 2 % prognostiziert.

Von den geschützten zentralen Versorgungsbereichen ist das Nahversorgungszentrum Harksheider Weg in Quickborn am stärksten von den ökonomischen Auswirkungen tangiert. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 1,6 % befindet sich diese ebenso deutlich unterhalb der Abwägungsschwelle. Somit sind rein rechnerisch mehr als unwesentliche Auswirkungen auch hier nicht zu erwarten.

#### Drogerie- und Parfümeriewaren

In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren umfasst das geprüfte Planvorhaben 40 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 0,22 Mio. € Umsatz.

Die höchste Umverteilungsquote wird in diesem Sortiment mit rd. 8,3 % im Ortskern von Bönningstedt prognostiziert. Hierbei sind vorrangig die Randsortimente des dort ansässigen Lidl-Marktes von den Umverteilungseffekten betroffen. Auch hier befindet sich die Umsatzumverteilungsquote unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs. Da es sich vorrangig um Randsortimente eines größeren Marktes handelt, sind vor allem absatzwirtschaftliche Effekte wahrscheinlich. Negative städtebauliche Folgen können somit ausgeschlossen werden.

Für das übrige Untersuchungsgebiet wurden Umsatzumverteilungsquoten berechnet, welche im Bereich von 6,1 % (sonstiges Gemeindegebiet von Bönningstedt) und 5,3 % (Hasloh) liegen. Somit liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen unterhalb des Abwägungsschwellenwertes. Negative städtebauliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

In den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebietes liegen die Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 0,1 bis 1,0 % und tlw. sogar unterhalb der Nachweisgrenze (0,005 Mio. €). Somit sind auch hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.6.2 Fazit und Beurteilung

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes wird kein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen. Vielmehr dient die Maßnahme der langfristigen Absicherung des Marktes durch Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der Gemeinde Bönningstedt sowie mit dem Umland.

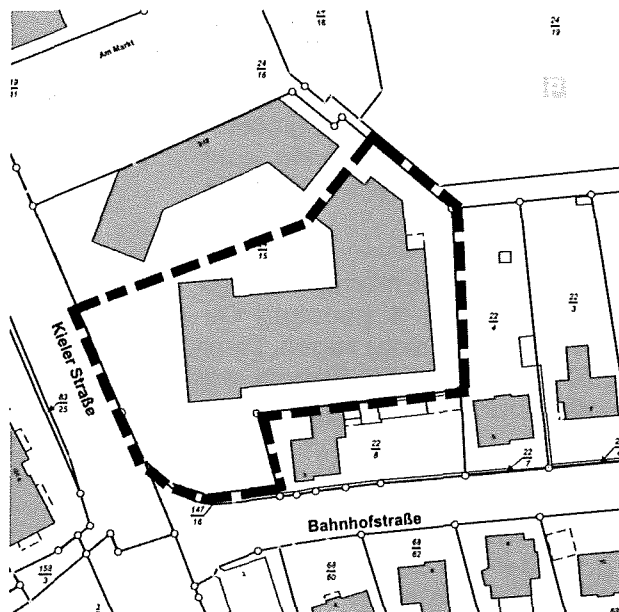
Die ökonomische Wirkungsprognose für das Planvorhaben hat gezeigt, dass im relevanten Untersuchungsgebiet zwar Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, diese jedoch die Schwelle zur Abwägungsrelevanz nicht überschreiten. An keinem der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche sind wesentliche negative Auswirkungen zu erwarten, die die bestehende Situation drastisch verschlechtern könnten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird hier nicht nur die Nahversorgung in qualitativer Hinsicht abgesichert, sondern durch einen modernen, zeitgemäßen Markt im Zentrum der Gemeinde können auch die weiteren Betriebe des Ortskerns (u.a. Sparkasse, Reisebüro, Apotheke,...) in ihrem Fortbestehen unterstützt werden.

## 3. Städtebaulicher Kontext

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Ortsgefüge

Die Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst nur den bestehenden Gebäudekomplex der Einzelhandelseinrichtung, die Flächen der Erweiterung (Vorhabenbereich) sowie die direkt umgebenden funktionalen Freibereiche.



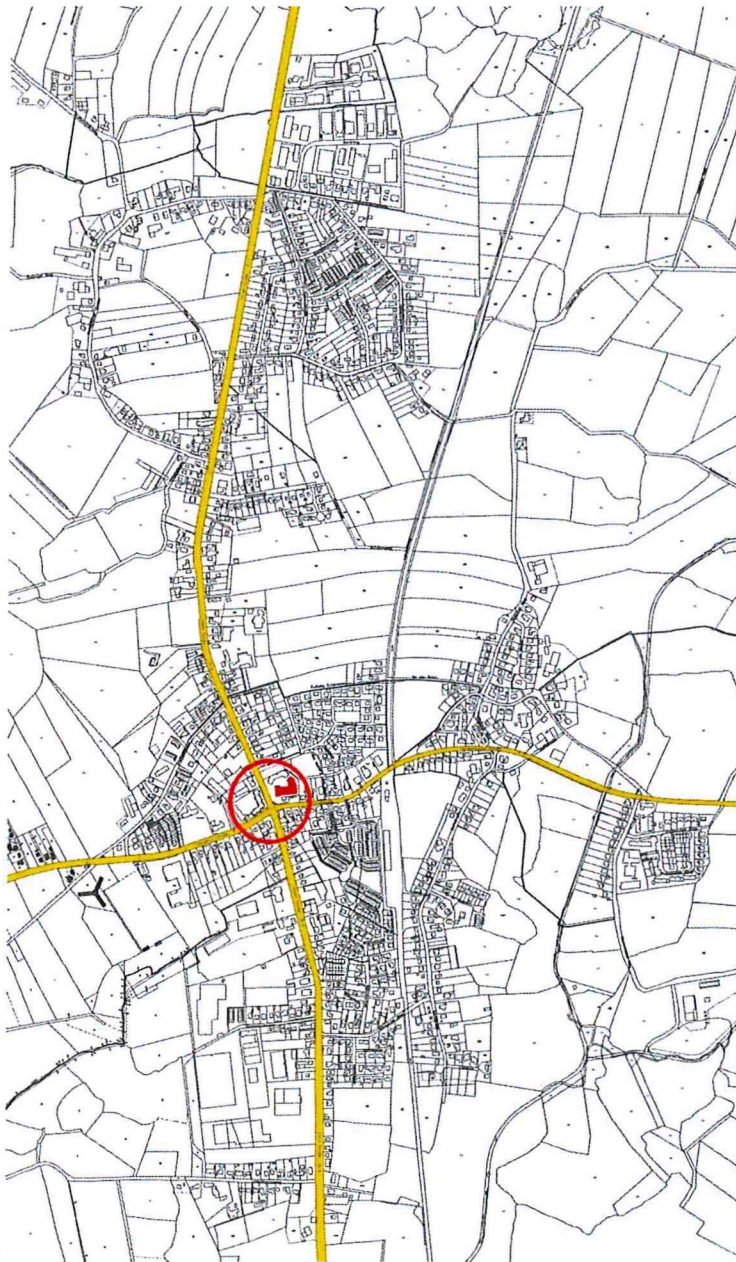
Lageplan  
Plangeltungsbereich



Die sonstigen benachbarten Bereiche sind geprägt durch die Kreuzung der wichtigsten Straßen Bönningstedts (Bahnhofstraße, Richtung Norderstedt, Kieler Straße nach Norden Richtung Quickborn und nach Süden Richtung Hamburg sowie Ellerbeker Straße nach Westen Richtung Rellingen und Pinneberg).

Zentraler Kreuzungsbereich

Übersichtskarte



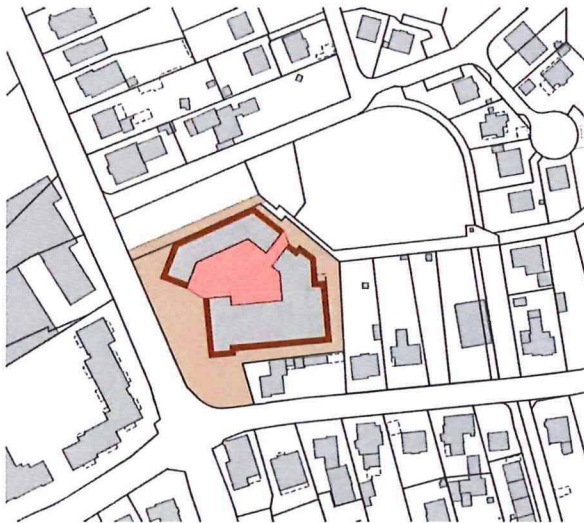
Diese verkehrliche Lagegunst verursachte auch die Ansiedlung einer Vielzahl von weiteren Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstigen Dienstleistern und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in der weiteren Umgebung, die zusammen diesen Bereich als zentralen Ortsmittelpunkt prägen und charakterisieren.

Verkehrliche Lagegunst

### 3.2 Zustand des Plangebiets und der umgebenden Bereiche

Die bestehende bauliche Anlage (neben der Einzelhandelseinrichtung des Rewe – Marktes befinden sich hier auch eine SB - Filiale einer Bank sowie ein Reisebüro und Wohnungen in den Obergeschossen) sowie das nördlich und außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 35 gelegene bauliche Pendant hierzu (u.a. mit einem Bäcker, einer gastronomischen Einrichtung sowie einer Apotheke, Ärzte und Wohnungen in den Obergeschossen etc.) schließen sich räumlich und gestalterisch zu den umgebenden Außenbereichen überwiegend ab – die Zugänge zu den o.g. öffentlich nutzbaren Einrichtungen erfolgen ausschließlich über den zentralen Freiraum / Platz zwischen den beiden Gebäudekomplexen, der gleichzeitig auch die Durchquerung des Bereichs ermöglicht.

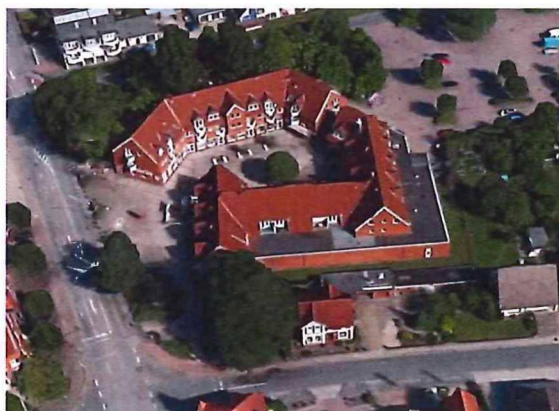
„Introvertiertes“  
städtebauliches Ensemble



Nach innen orientierte zentrale öffentliche Räume

Oberhalb des Erdgeschosses befinden sich überwiegend Wohnungen, die hier die Ortsmitte im Zusammenspiel mit den Nichtwohnutzungen einer ansprechenden und urbanen Nutzungsmischung zugeführt haben. Dies soll auch durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 weiterhin berücksichtigt werden.

Wohnen in den Obergeschossen



(Quelle: Google earth)

Schrägluftbild von Süden

Im Gegensatz hierzu haben die jeweiligen Fassaden zu den „Außenbereichen“ (und teilweise auch Fassadenabschnitte zum innenliegenden Platz hin) eher einen rückwärtigen und geschlossenen Charakter (teilweise ohne Öffnungen bzw. nur mit einer geringen Anzahl von Öffnungen versehen). Auch die dazugehörigen Vorbereiche an den Außenfassaden (zurzeit weitgehend versiegelt) bedürfen hier einer stadtgestalterischen Aufwertung, da auch diese Zonen den öffentlichen Raum der Ortsmitte Bönningstedts nachhaltig prägen und charakterisieren.

Gestaltmängel bei den „Vorzonen“

Durch die vorgesehene bauliche Maßnahme (Erweiterung des Rewe-Marktes) wird hier insbesondere die Fassade des Einzelhandelsbetriebes zur Kieler Straße hin einer besseren Fassadengestaltung und damit auch einer besseren Stadtgestaltung zugeführt.



Bestehende Fassaden des Rewe-Marktes



Übergangszone zu den Kundenstellplätzen / Parkplätzen

Anlieferungszone

Der Bereich zwischen den baulichen Anlagen und der nordöstlich gelegenen Stellplätzen nimmt eine Vielzahl von weiteren Nebenanlagen auf, die hier aufgrund ihrer unterschiedlichsten Gestaltung, Funktion, Größe und Farbgebung einen heterogenen stadträumlichen Eindruck hinterlassen. Hier befinden sich auf relativ engem Raum die Anlieferungszone des Rewe-Marktes, eine Paketstation der Deutschen Post und u.a. eine überdachte Einkaufswagen – Stellfläche und Mülltonnenstandflächen.

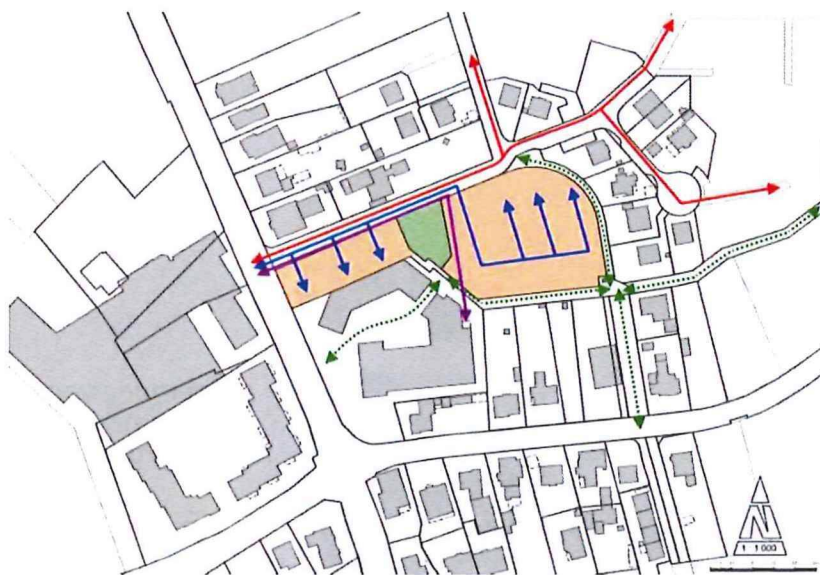
### 3.3 Weitere funktionale Bedingungen

Die nordöstlich angrenzende bestehende Stellplatzanlage besitzt unterschiedliche Funktionen. Einerseits dient diese als Kundenstellplatzanlage für die Gesamteinrichtungen der Ortsmitte, jedoch sind die Stellplätze auch ansonsten von jedermann ohne Einschränkungen nutzbar.

Auch die Anlieferungen für die hier befindlichen Einzelhandels- und sonstigen Einrichtungen erfolgen über die oben genannte Stellplatzanlage und übergeordnet über die Straße „Am Markt“, die nördlich der Ortsmitte an die „Kieler Straße“ anbindet.

Auch das weiter im Nordosten gelegene neue Wohnquartier wird überwiegend über die Straße „Am Markt“ erschlossen.

Die gesamte verkehrlichen Erschließung bündelt sich somit auf der Straße „Am Markt“. Um hier die Verkehrsabläufe zu gewährleisten, wurde im Bereich der Anbindung der Straße „Am Markt“ an die „Kieler Straße“ eine Lichtsignalanlage errichtet, die sowohl das Einwie auch das Ausfahren aus der Straße „Am Markt“ regelt.



Blau = Kundenverkehre

Violett = Anlieferungsverkehre

Rot = Anliegerverkehre

Grün = Fußwege

## 4. Sonstige Rahmenbedingungen

### 4.1 Historische Nutzungen und potenzielle Bodenverunreinigungen

Auf dem Grundstück befand sich zwischen 1980 und 1983 ein Autoverwertungsbetrieb. Im Bereich der geplanten Erweiterung (zur Kieler Straße hin) bestand ein 600 m<sup>2</sup> (Grundfläche) großes Gebäude, in dem Büroräume und eine Kfz - Werkstatt untergebracht waren. Auf dem gesamten Areal wurden Kraftfahrzeuge gelagert, ausgeschlachtet, Ersatzteile verkauft sowie Schrott gesammelt und verkauft (eine Schrottpresse war vorhanden). Aus den Unterlagen der unteren Bodenschutzbehörde geht hervor, dass teilweise mit den Ölrückständen unsachgemäß umgegangen wurde. Die historische Nutzung durch die Autoverwertung kann daher zu einer Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen geführt haben. Nach Betriebsende wurde das Gebäude abgebrochen und das Gelände 1986 - 1988 mit den heute bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Hierbei wurde nicht die gesamte altlastrelevant genutzte Fläche überbaut.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist daher durch einen Sachverständigen für Altlastenfragen eine „orientierende Untersuchung“ des Bodens durchzuführen, um festzustellen, ob Bodenverunreinigungen aus der früheren Nutzung vorliegen und wie dann mit den ggfs. verunreinigten Böden umgegangen werden kann. Dazu ist ggfs. ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Liegen Bodenverunreinigungen vor, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes - Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Diese Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.2 Archäologische Kulturdenkmale

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

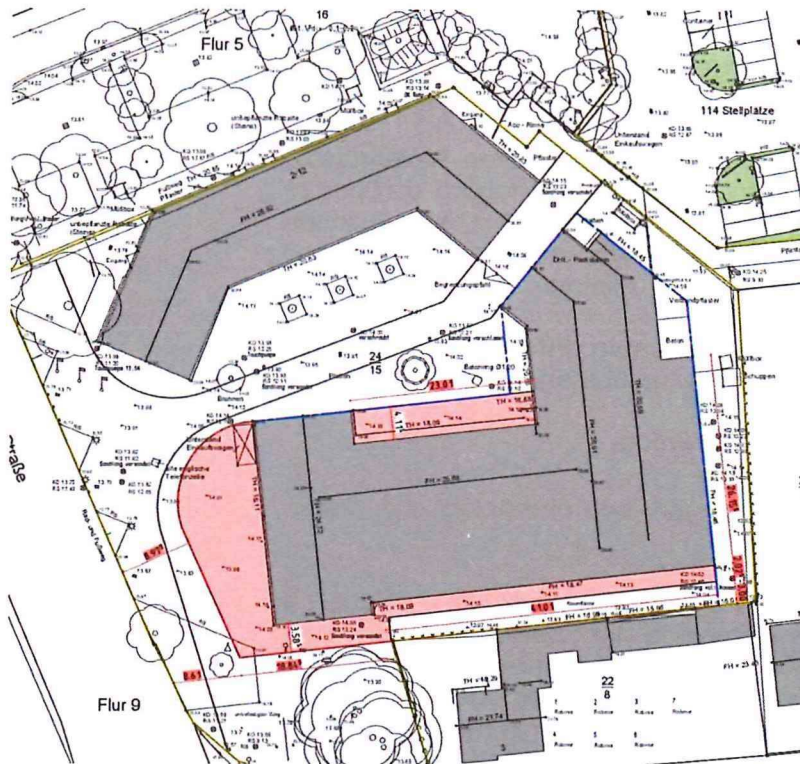
Diese Hinweise des Archäologischen Landesamtes werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.3 Auswirkungen der Bundesstraße 4 (Kieler Straße)

Alle Lichtquellen (insbesondere von Werbeanlagen) sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 4 (Kieler Straße) nicht erfolgt. Die Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Diese Hinweise des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5. Beschreibung des Vorhabens



Bauliche Erweiterung des Rewe-Markts (Vorhabenbereich ist rot hinterlegt)



(Verf.: Haake Kadoke Architekten, Lübeck)

Schrägluftbildmontage - grobes Vorkonzept

Die ca. 300 m<sup>2</sup> Erweiterungsflächen der Einzelhandelseinrichtung werden ebenerdig im nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an die bestehenden Verkaufsflächen vorgesehen, wobei der Hauptflächenanteil zur Kieler Straße ausgerichtet wird.

Standörtliche Verteilung der Erweiterungsflächen

Dies gewährleistet einen besseren straßenraumbegleitenden Fassadenstandort parallel zur „Kieler Straße“, der hier auch bau- und

straßenraumbegleitende Fassade

stadtgestalterisch eine deutlich bessere Lösung darstellt (u.a. durch einen wesentlich erhöhten Glasanteil der Fassaden und seinem „geschwungenen Verlauf) als die bestehende baulich - gestalterische Situation.

Die südlich gelegene Erweiterungsfläche hält hierbei die gem. LBO einzuhaltenden Abstandsflächen von 3,0 m zur Grundstücksgrenze des Nachbarn ein.

Das Vorhaben umfasst, aufgrund der Verkaufsflächenvergrößerung des Rewe Marktes, nur erdgeschossige Maßnahmen. Diese eingeschossigen baulichen Erweiterungen sollen ein Flachdach mit Begrünung erhalten und dienen somit einer Qualitätsverbesserung für die in den Obergeschossen vorhandenen Wohnungen, da hier nunmehr auch zusätzliche und nutzbare Dachterrassen angeboten werden können. Darüber hinaus ist die Begrünung der Flachdächer auch eine Maßnahme der Stadtökologie, da hier die bestehende Aufheizung aufgrund weniger voll versiegelter Flächen vermindert werden kann. Ebenso kann hier das anfallende Niederschlagswasser in Teilen aufgenommen werden bzw. besser verdunsten.

Begrünte  
Flachdächer

## 6. Naturschutzfachliche Belange

### 6.1 Bestandssituation

Die naturräumliche Ausgangssituation ist durch die innerörtliche Lage und die bestehenden „städtischen“ Ortskernnutzungen geprägt.

Die überplanten Flächen werden weitgehend durch den Gebäudebestand und die umgebenden versiegelten Funktionsflächen eingenommen. Auch aus bisheriger planungsrechtlicher Sicht ist eine vollständige bauliche Nutzung zulässig (B-Plan Nr. 12, Mischgebiet).

#### Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Regulations- und Regenerationsfunktion) sind überwiegend überformt bzw. verloren gegangen. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die überplanten Flächen somit ohne Bedeutung.

#### Wasser

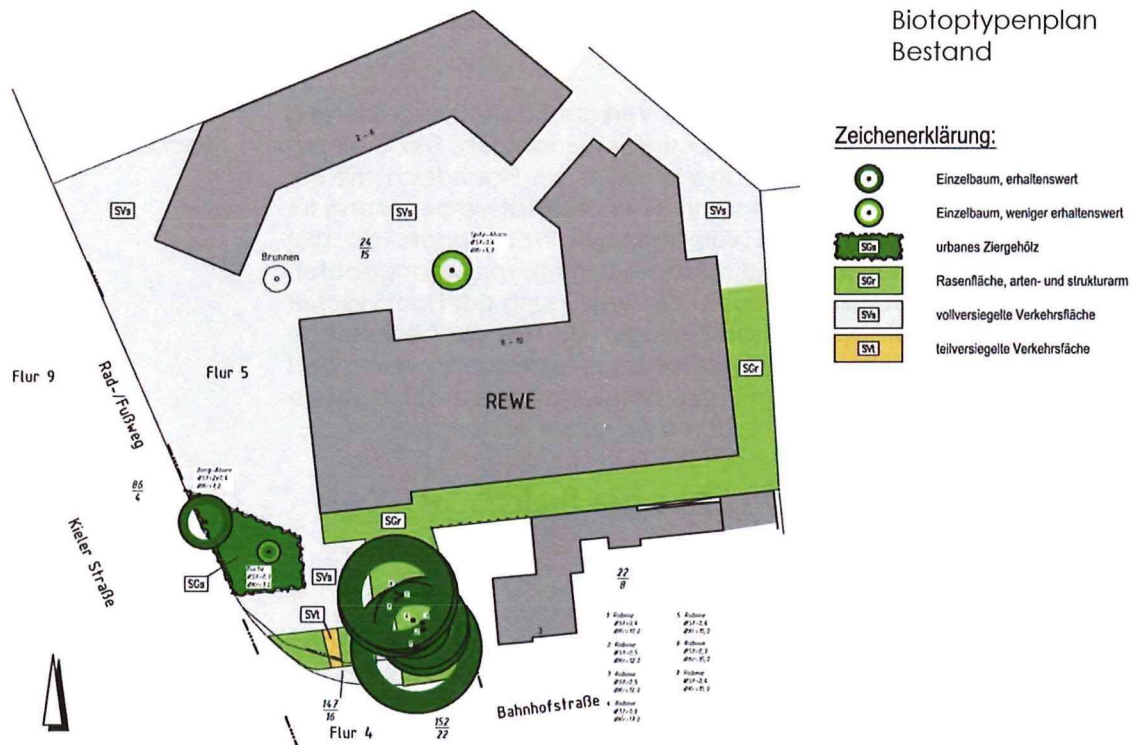
Auch für den Wasserhaushalt sind die Flächen des Plangeltungsbereichs bedeutungslos, da angesichts der flächigen Versiegelung und Überbauung aktuell weitgehend keine Abflussspenden dem Grundwasser zugutekommen, sondern der Oberflächenabfluss fast vollständig über die Kanalisation an die Vorflut abgegeben wird.

#### Klima

Aus Sicht des örtlichen Klimas sind die überplanten Flächen ange-

sichts ihrer Versiegelung den innerörtlichen Belastungsräumen zuzu- rechnen. Einen kleinklimatisch positiven Effekt haben lediglich die Baumbestände im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

### Flora und Fauna



Den einzigen bedeutsamen Vegetationsbestand im Plangeltungsbereich bilden die zur Bahnhofsstraße ausgerichteten Baumgruppen aus insgesamt 7 Robinien (2 Dreiergruppen, eine einzelne) mit Stammdurchmessern von 30 bis 60 cm und gut ausgebildeten Kronen innerhalb einer als arten- und strukturarmer Rasen ausgebildeten Grünfläche.

Eine weitere Pflanzinsel aus Ziersträuchern mit einem Einzelbaum (Buche, 30 cm Stammdurchmesser) schließt nach Westen zur Kieler Straße an.

In dem vom Rewe-Markt und dem nördlich gegenüberliegenden Gebäudes gebildeten Innenhof befindet sich ein weiterer Einzelbaum (Spitz-Ahorn, 40-45 cm Stammdurchmesser) in einer als Hochbeet gemauerten Pflanzinsel.

Sowohl die Buche als auch der Spitz-Ahorn weisen erhebliche Rückschnitte in der Krone auf, so dass der Kronendurchmesser im Verhältnis zur Stammmächtigkeit nur 3 bzw. 5 m beträgt.

Angrenzend an die bezeichneten Vegetationsflächen wurde ein weiterer Solitärbaum an der Kieler Straße erfasst: ein 2-stämmiger Berg-Ahorn mit Stammdurchmessern von je 0,4 m und einem Kronendurchmesser von ca. 7 m.



Im Gegensatz zu den beiden stark zurück geschnittenen Bäumen sind der Robinienbestand und der Berg-Ahorn am Straßenrand als erhaltenswert einzustufen.

Mit Ausnahme der Abstandsflächen des Grundstücks des Rewe-Markts zu den südlich und östlich angrenzenden Grundstücken an der Bahnhofstraße sind die Flächen ansonsten vegetationslos, d.h. vollversiegelt.

Der dürrftigen Vegetationsausstattung entsprechend gering ist die Bedeutung des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### Artenschutz

Das Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist ausgeschlossen. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Kreuzung sind sogar Brutplätze für siedlungsbezogene Singvögel in den wenigen Bäumen starken Belastungen unterworfen. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (mit artenschutzrechtlicher Bedeutung) kann wegen deren spezifischer Habitatansprüche und Verbreitung in Kombination mit den lebensfeindlichen Standortbedingungen im Vorhabenbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### Landschaftsbild / Ortsbild

Für das Landschafts- bzw. das innerörtliche Ortsbild ist lediglich der Baumbestand in den Randbereichen von Bedeutung: Die Robiniengruppen haben eine ortsbildprägende Wirkung, insbesondere im Hinblick auf die Kreuzungssituation und die Auflockerung des Rewe-Gebäudekomplexes. Auch der straßenbegleitende relativ frei gewachsene Berg-Ahorn liefert einen Beitrag zur Durchgrünung des Ortsbildes. Hingegen sind die beiden stark eingekürzten Bäume (Buche und Spitzahorn) kaum von Bedeutung für das Ortsbild.

#### 6.2 Eingriffssituation

Aufgrund der schon umfangreich bestehenden Versiegelungen nehmen die zusätzlichen baulichen Erweiterungen sowohl in tatsächlicher als auch in planungsrechtlicher Hinsicht nur einen geringen Umfang ein. Lediglich die Abstandsflächen zu den südlich anschließenden Grundstücken werden erstmalig überbaut.

Für den Wasserhaushalt treten infolge der zusätzlichen Versiegelungen keine relevanten Mehrbelastungen ein.

Die baumbestandenen Grünflächen liegen nicht innerhalb der überbaubaren Flächen des Kerngebietes, so dass diesbezüglich keine Baumverluste eintreten.

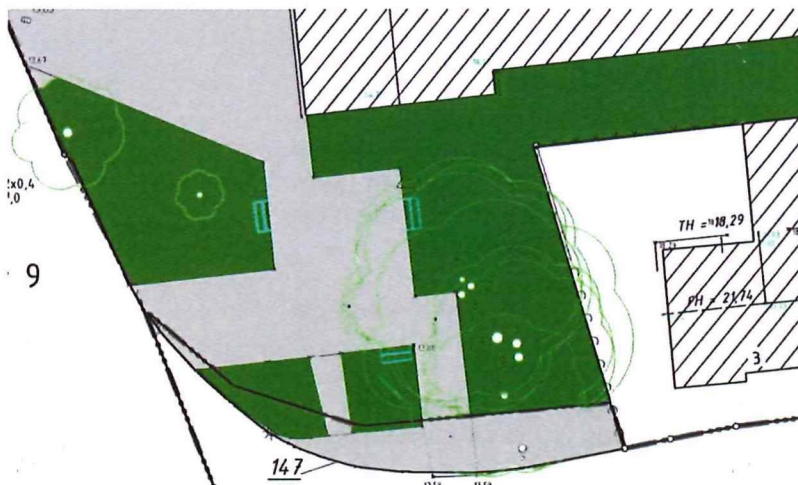
Angesichts der nur eingeschossigen Anbauten am vorhandenen Gebäude und der erhaltenen ortsbildprägenden Baumgruppe an der Bahnhofstraße kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des innerörtlichen Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes.

### 6.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung

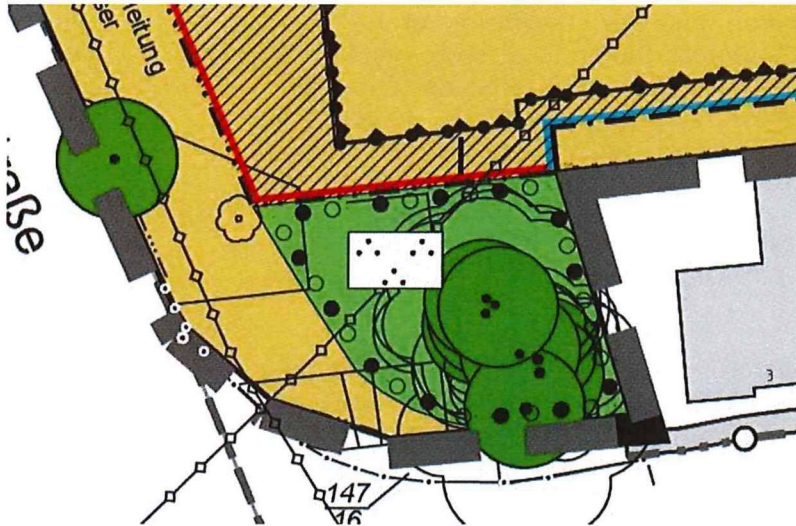
Die erhaltenswerten Bäume (7 Robinien und ein Berg-Ahorn) werden gemäß der grünordnerischen Bewertung zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um hier das innerörtliche Siedlungsbild zu sichern und ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangeltungsbereich zu gewährleisten (die Buche sowie der Spitzahorn im „Innenhof“ werden planungsrechtlich nicht berücksichtigt, da diese weniger vital und damit auch nicht zwingend erhaltenswürdig sind). Im Übrigen sollen hier keine restriktiven Festsetzungen erfolgen, um eine spätere Gesamtneugestaltung der Freiflächen im Ortskernbereich nicht zu behindern).

Um eine weitere Aufheizung der weitgehend überbauten und versiegelten Flächen zu vermeiden (und auch ein höheres Maß der Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwasser zu ermöglichen), wird festgelegt, dass die eingeschossigen Erweiterungsanbauten des Vorhabens mit begrünten Dächern errichtet werden müssen. Dabei ist der konstruktive Aufbau so zu wählen, dass eine Begehung und Nutzung der Dachflächen durch die Bewohner der Obergeschosse möglich ist.

Die Frei- und Funktionsflächen südlich des Vorhabenbereichs (u.a. die Fußwege von der Bahnhofstraße aus, nach Norden gehend) können in ihrer bisherigen Lage nicht aufrecht erhalten werden. Daher wird die bisherige Grünfläche (Robinienstandorte) leicht nach Westen erweitert und entsprechend festgesetzt (private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Die Neugestaltung und Standortfestlegung der Wegeverbindungen in diesem Bereich wird jedoch nicht durch die Bauleitplanung festgelegt, dies soll im Rahmen der (hoch) -baulichen Gesamtneugestaltung des Bereichs erfolgen.



Bisherige Freiflächenstruktur südlich des Rewe-Marktes



Festgesetzte private  
Grünfläche „Parkan-  
lage Ortsmitte“

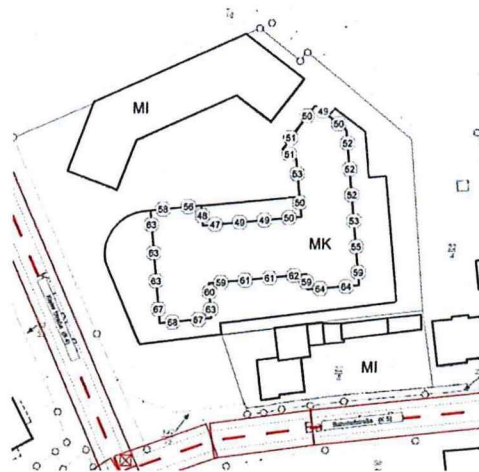
## 7. Lärm und Lärmschutz

Vgl. Anlage A) zur Begründung - Lärmuntersuchung Bönningstedt  
Vorhabenbezogener B-Plan 35, vom 12.11.2108, Verf.: Büro für  
Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt

### 7.1 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm der B4 und K5 hält an vielen Fassadenbereichen  
die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts für MK-  
Gebiete ein. Dagegen gibt es im straßennahen Bereich, insbeson-  
dere an der Südwestecke des Gebäudes deutliche Überschreitungen.  
Die Beurteilungspegel betragen hier bis zu  $L_r = 68 / 60$  dB(A)  
tags/nachts, womit die Orientierungswerte tags um 3 dB(A) und  
nachts um 5 dB(A) überschritten sind.

Der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags ist  
damit noch unterschritten, der Schwellwert für den Nachtzeitraum  
von 60 dB(A) dagegen genau erreicht.



Beurteilungspegel  $L_r$   
in dB(A) - Verkehrs-  
lärm tags

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gesichtspunkten aus. Auf Schutzmaßnahmen im Bereich der Straße (z.B. Begrenzung der Verkehrsmengen und / oder der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, lärmarme Straßenoberflächen oder Abschaltung der Lichtsignalanlagen) besteht im Rahmen dieser Bauleitplanung kein Zugriff. Da es sich bei den betroffenen Räumen um bestehende Wohnungen handelt, scheiden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und/oder Nutzungsbeschränkungen ebenfalls aus. Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß DIN 4109 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich. In Anlehnung an den nächtlichen Immissionsgrenzwert der 18. BImSchV für Wohngebiete werden deshalb ab nächtlichen Beurteilungspegeln von 49 dB(A) schallgedämmte Be- und Entlüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann.

Da der vorhabenbezogene B - Plan längerfristig Bestand hat, werden lärmindernde Maßnahmen auch für den Fall einer Fassadenanstrich- oder Erneuerung von Fenstern und Türen festgesetzt.

## 7.2 Gewerbelärm

Der Betrieb des SB-Markts und sonstigen Läden im EG unter Berücksichtigung der Nutzung der Kundenstellplatzanlage führt nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind deshalb nicht erforderlich.

Zum Schutz der Nachtruhe dürfen jedoch die Emissionen des Außenverflüssigers an der Ostseite des SB-Marktes einen Schallleistungspegel von  $L_w = 75$  dB(A) nicht überschreiten. Im Fall eines vom heutigen Aufstellort (genaue Lage siehe Anlage 1 des Lärmgutachtens) abweichenden Montageort können sich andere Werte ergeben.

## 8. Begründung der Festsetzungen



Planzeichnung

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Einzelhandels - Verkaufsflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> planungsrechtlich zu ermöglichen, gibt es zwei Möglichkeiten der Baugebietsausweisung. Einerseits besteht die Möglichkeit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, andererseits sind auch in Kerngebieten (MK, § 7 BauNVO) Einzelhandelseinrichtungen in dieser Größenordnung zulässig.

Kerngebiet (MK)  
oder Sondergebiet  
(SO)

Da neben dem Einzelhandel auch andere Geschäfte und Dienstleister sowie insbesondere Wohnnutzungen in den Obergeschossen im Plangebiet vorhanden sind, wird hier der Festsetzung eines Kerngebietes der Vorrang eingeräumt, da hier die bestehende und auch weiterhin beabsichtigte Nutzungsmischung bzw. die Festlegungen zu den zulässigen unterschiedlichen Nutzungen besser gewährleistet werden können.

Kerngebiet

Die Ausweisung als Kerngebiet dient damit letztendlich auch der Stärkung des Ortskernbereichs, der auch in den angrenzenden Bereichen durch eine entsprechende Nutzungsmischung geprägt ist (u.a. weitere Handelsbetriebe, Dienstleister, Gastronomie, Polizeidienststelle etc.). Auch westlich der Kieler Straße (B-Plan Nr. 23) wurde bereits ein Kerngebiet festgesetzt.

Insoweit werden gemäß des Nutzungskatalogs für ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig

festgesetzt: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Erweiterung des Rewe-Marktes als „vorhabenbezogene“ Maßnahme auf Grundlage des § 12 BauGB wird wie folgt festgesetzt: „Zulässig ist ein Supermarkt - Lebensmittelgeschäft bis zu einer maximalen zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>“. Auf Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB wird hier zusätzlich festgesetzt, dass im Rahmen des festgesetzten Nutzungskataloges im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Nutzungsregelung des § 7 BauNVO „Kerngebiete“ eröffnet die Möglichkeit Wohnnutzungen spezifisch zu regeln.“ Insoweit werden Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen ausgeschlossen, um hier den nutzungsmäßigen Vorrang für Geschäfte, Einzelhandel, Gastronomie etc. zu gewährleisten. Wohnnutzungen sind jedoch grundsätzlich allgemein zulässig in den Obergeschossen, dies entspricht der Bestandssituation und auch der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Bönningstedt bezüglich der zukünftig zulässigen Nutzungen innerhalb der unterschiedlichen Geschosse in diesem Bereich.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden dagegen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen aufgrund ihrer Flächenansprüche, die hier nicht gewährleistet werden können sowie Vergnügungstätten, die hier den Gesamtcharakter des Gebietes nachteilig beeinflussen könnten. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da die bestehenden baulichen Anlagen eine solche Nutzung funktional nicht ermöglichen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden fast vollständigen Versiegelung der Flächen des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) und auch der zukünftigen Funktion des Bereichs als Ortsmitte wird hier die Obergrenze der Grundflächenzahl für Kerngebiete gem. der BauNVO ausgeschöpft und eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Eine Reduzierung der GRZ aufgrund der vielfältigen funktionalen Abläufe ist hier nicht möglich.

GRZ = 1,0

Ausgewiesen werden ferner die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die im Rahmen des Vorhabens (eingeschossige Anbauten) differenziert als eingeschossige Bauweise als Höchstmaß bzw. zwei- bis dreigeschossige Bauweise (beim Bestandsgebäude) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden. Die Untergliederung der Geschossigkeit richtet sich hierbei nach den Vorhabenplänen. Darüber hinaus werden auch max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den Firshöhen der bestehenden Gebäudeteile orientieren (ca. 14,0 m).

I bis II –  
Vollgeschosse

### 8.3 Bauweise

Da der bestehende Gebäudekomplex bereits über 50 m lang ist, wird für die zukünftige planungsrechtliche Festlegung hier eine abweichende Bauweise „a“ festgelegt. Hierbei sind auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig die jedoch seitliche Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einhalten müssen.

Abweichende Bauweise

### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Erweiterung des Rewe-Marktes werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert festgesetzt. So werden die neuen Fassadenstandorte zur Kieler Straße bzw. dem Kreuzungsbereich hin, gemäß der Vorhabenplanung zwingend durch Baulinien festgesetzt. Die sonstigen Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen werden dagegen durch Baugrenzen, die auch unterschritten werden können, geregelt. Eine zwingende Festlegung der zukünftigen Fassadenstandorte durch Baulinien ist hier stadtgestalterisch nicht notwendig.

Baugrenzen  
Baulinien

Um auch in der Planzeichnung den Vorhabenbereich identifizieren zu können, wurde dieser entsprechend „rotschraffiert“ gekennzeichnet.

Kennzeichnung des Vorhabenbereichs

### 8.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Südholstein und von Hamburg Wasser wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

### 8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Begründung der grünordnerischen Festsetzungen, vgl. Pkt. 6.3 dieser Begründung.

### 8.7 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zur Begründung der Festsetzungen zum Lärmschutz, vgl. Pkt. 7 dieser Begründung.

### 8.8 Hinweise

Aufgrund der während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu möglichen Bodenverunreinigungen, des Archäologischen Landesamtes zu Kulturdenkmälern sowie des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr zur Vermeidung von Blendwirkungen in den Bebauungsplan übernommen.

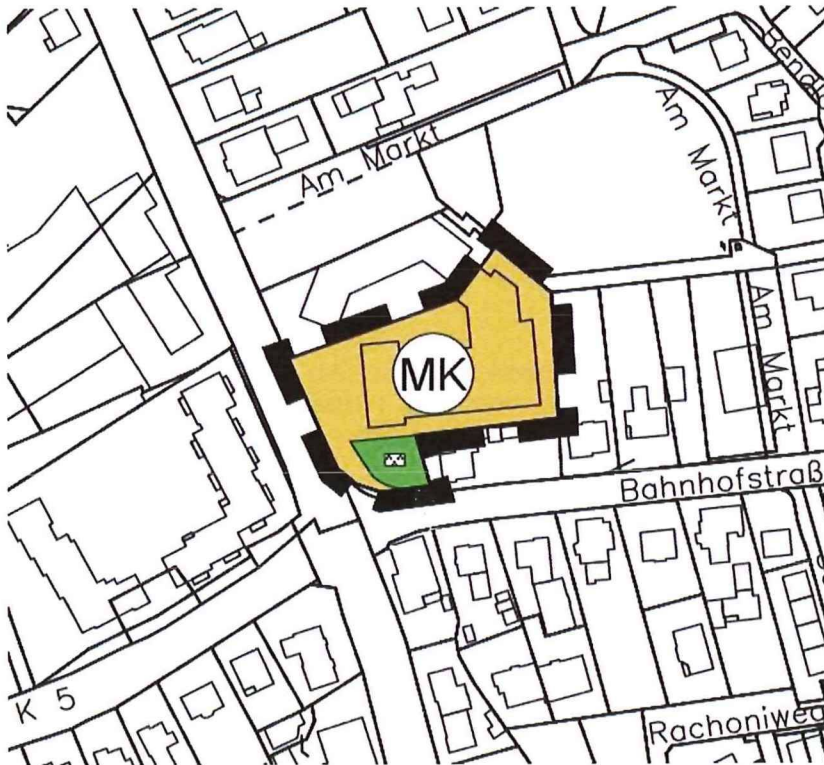
## 9. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Wie bereits unter Pkt. 2.1 dieser Begründung dargestellt, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Anpassung im Wege der Berichtigung

Auf Ebene der Flächennutzungsplan - Berichtigung wird entsprechend den Ausweisungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kerngebiet (-MK-) gem. § 7 BauNVO sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Ortsmitte“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Kerngebiet und Grünfläche



Planzeichnung zur Berichtigung des Flächennutzungsplans

## 10. Flächenbilanz

Geltungsbereichsgröße:	3.400 m <sup>2</sup>
Flächengröße des Kerngebiets -MK-	3.115 m <sup>2</sup>
Flächengröße private Grünfläche	285 m <sup>2</sup>

Gemeinde Bönningstedt, den 22.07.2020

*Wolfgang Lammert*

(Bürgermeister)  
LAMMERT



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35  
Begründung



Die Textbeiträge zur Begründung unter dem Pkt. 6 „Naturschutzfachliche Belange“ sowie dem Pkt. 2.5 „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG“ wurde erarbeitet von:

**Landschaftsplanung Jacob / Fichtner**

Landschaftsarchitekten bdla  
Ochsenzoller Str. 142a  
22848 Norderstedt

Der Textbeitrag zur Begründung unter dem Pkt. 7 „Lärm und Lärmschutz“ wurde erarbeitet von:

**Büro für Bauphysik**

**Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt**

Allensteiner Weg 92a  
24161 Altenholz

(sowie ergänzt durch die Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Fachdienst gesundheitlicher Umweltschutz)

Der Textbeitrag zur Begründung unter dem Pkt. 2.6 „Aspekte des Einzelhandels“ wurde dem „Verträglichkeitsgutachten Verkaufsfächenerweiterung REWE Bönningstedt 2019“, Verf. **cima**, entnommen.