Gemeinde Bönningstedt Koordination – Verwaltungsgemeinschaft Stadt Quickborn Rathausplatz 25451 Quickborn www.boenningstedt.de Tel.: 04106-611-0



GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 35

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

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF MAI 2019

STADT RAUM • PLAN

Bernd Schürmann

Wilhelmstraße 8

25524 Itzehoe

04821-7796421

stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche
	Rahmenbedingungen 4

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung 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 Grundlagen 5

- 2.1 Beschlüsse 5
- 2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 5
- 2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB 6
- 2.4 Landesplanerische Aspekte 7
- 2.5 8. Änderung des FNP und B-Plan Nr. 128

Städtebaulicher Kontext 9

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Ortsgefüge 9
- 3.2 Zustand des Plangebiets und der umgebenden Bereiche 10
- 3.3 Weitere funktionale Bedingungen 12

4. Beschreibung des Vorhabens 13

5. Naturschutzfachliche Belange 15

- 5.1 Bestandssituation 15
- 5.2 Einariffssituation 17
- 5.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung 17

6. Lärm und Lärmschutz 19

- 6.1 Verkehrslärm 19
- 6.2 Gewerbelärm 20

7. Begründung der Festsetzungen 21

- 7.1 Art der baulichen Nutzung 21
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
- 7.3 Bauweise 22
- 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien 23
- 7.5 Begründung der grünordnerische Festsetzungen 23
- 7.6 Begründung der Festsetzungen zum Lärmschutz 23

- 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans 23
- 9. Flächenbilanz 24

Anlage:

Lärmuntersuchung Bönningstedt Vorhabenbezogener B-Plan 35, vom 12.11.2108, Verf.: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Planung

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 1.100 m² auf 1.400 m² 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

Hierzu ist vorgesehen, den Bereich zukünftig als Kerngebiet – MK – gem. § 7 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 festzusetzen.

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 m² für die Einzelhandelseinrichtung ist hier im Rahmen des noch rechtswirksamen Mischgebietes planungsrechtlich nicht zulässig.

Ausweisung des Bereichs als Kerngebiet (MK)

Bisherige Ausweisung: Mischgebiet (MI)

1.3 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 wird daher gleichzeitig dieser Bereich in dem bisher der Bebauungsplanes Nr. 12 rechtswirksam war, aufgehoben.

Teilaufhebung des B-Plans Nr. 12

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Beschlüsse

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt hat in ihrer Sitzung am 30.10.2018 beschlossen, für das Gebiet östlich der Kieler Straße / B4, nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße Am Markt (Flur 5/Teilflurstück 24/15) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" und somit im "beschleunigtem Verfahren" aufgestellt wird.

§ 13a BauGB

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Ortsmitte Bönningstedts gewahrt bleibt.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Die zulässige festgesetzte überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wird ca. 2.750 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen und ist damit deutlich kleiner als die im § 13a BauGB genannten 20.000 m² als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Zulässige Vorhaben richten sich nach dem festgesetzten Nutzungskatalog der BauNVO für Kerngebiete.

Es gibt 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 <u>kann</u> 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 wird, sondern wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen wird.

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 durch die Öffentlichkeit vorgesehen werden.

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.

2.3 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 VerDurchführungsverpflichtung

kaufsflächen 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).

Darüber hinaus muss parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der sogenannte Vorhaben- und Erschließungsplan (hochbauliche Funktionspläne) konkret entwickelt werden. Diese hochbaulich – architektonischen Pläne und Erläuterungen werden verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegen bereits vor.

Vorhaben- und Erschließungsplan

2.4 Landesplanerische Aspekte

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Die Gemeinde Bönningstedt und die östlichen Ortsteile der Gemeinde Ellerbek bilden einen <u>besonderen</u> 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 des Ortskerns und die Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes im engeren Bereich des AK N Haltepunktes richten.

Regionalplan



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

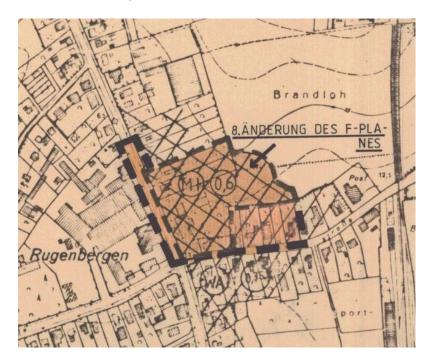
Ortskern

den Aussagen des Regionalplanes sind nicht erkennbar.

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 großflächigeren Einzelhandelseinrichtungen

2.5 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.



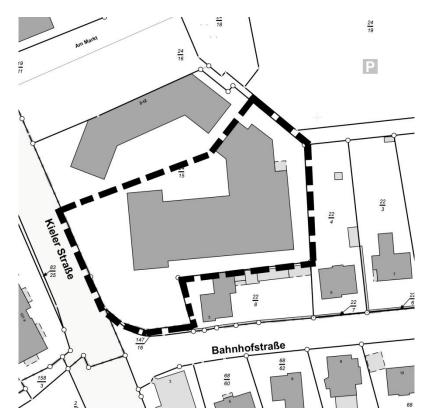
Planzeichnung B-Plan Nr. 12 mit rot markierten Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 35 Auf Grundlage der Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan Nr. 12 entwickelt. Dieser sieht entsprechend für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 ebenfalls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

Mit diesen. Festsetzungen wäre die gewünschte und auch erforderliche Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich nicht zulässig.

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.

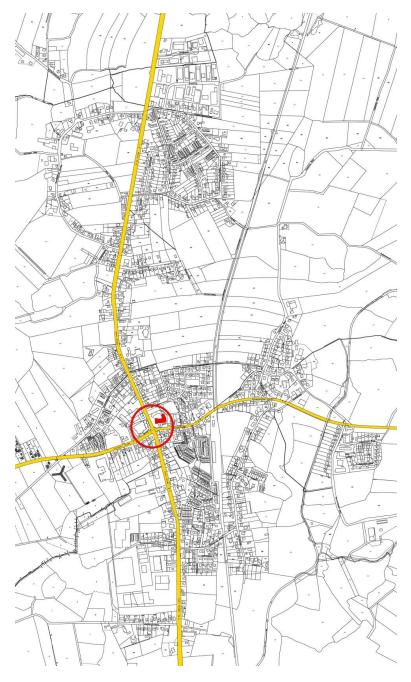


Lageplan Plangeltungsbereich

Die sonstigen benachbarten Bereiche sind darüber hinaus 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



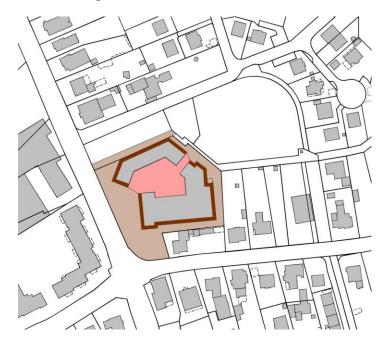
Diese verkehrliche Lagegunst verursachte auch die Ansiedlung einer Vielzahl von weiteren Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstigen Dienstleistern und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung in der weiteren Umgebung, die zusammen diesen Bereich als zentralen Ortsmittelpunkt prägen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

"Introvertiertes" städtebauliches Ensemble reichs 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.



Nach innen orientierte zentrale öffentliche Räume

Oberhalb des Erdgeschosses befinden sich überwiegend Wohnungen, die hier die Ortsmitte im Zusammenspiel mit den Nichtwohnnutzungen 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



Schrägluftbild von Süden

(Quelle: Google earth)

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 dazugehörenden 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 Nebenfunktionen 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.

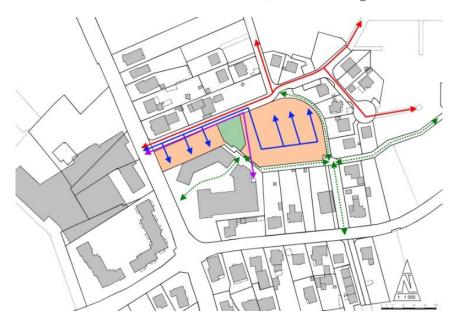
3.3 Weitere funktionale Bedingungen

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.



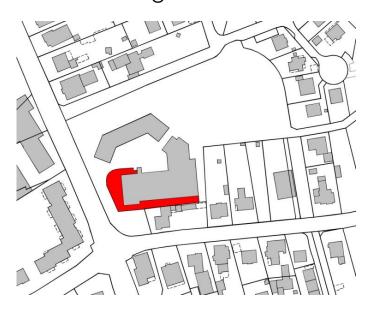
Blau = Kundenverkehre

Violett = Anlieferungs-verkehre

Rot = Anliegerverkehre

Grün = Fußwege

4. Beschreibung des Vorhabens



Bauliche Erweiterung des Rewe-Markts (Vorhabenbereich) Aufgrund des bestehenden baulichen Ensembles sowie der im Süden und Osten gelegenen Grundstücksgrenzen kann eine bauliche Erweiterung des Rewe Marktes nur nach Westen zur Kieler Straße hin bzw. nach Süden bis zur hier gelegenen Grundstücksgrenze erfolgen.

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

straßenraumbegleitende Fassade



Blau = alter Fassadenstandort

Rot = neuer Fassadenstandort





montage - Vorkonzept

Schrägluftbild-

(Der hier dargestellte eingeschossige Anbau an der Nordfassade im Innenhof wird konzeptionell nicht weiter verfolgt)

(Verf.: Haake Kadoke Architekten, Lübeck)

Das Vorhaben umfasst, aufgrund der Verkaufsflächenvergrößerung des Rewe Marktes, bezüglich der baulichen Maßnahmen nur die Erdgeschossbereiche. 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

5. Naturschutzfachliche Belange

5.1 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 angesichts ihrer Versiegelung den innerörtlichen Belastungsräumen zuzurechnen. Einen kleinklimatisch positiven Effekt haben lediglich die Baumbestände im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Flora und Fauna Biotoptypenplan **Bestand** Zeichenerklärung: Einzelbaum, erhaltenswert SVs SVs \odot Einzelbaum, weniger erhaltenswert urbanes Ziergehölz (0) SGr Rasenfläche, arten- und strukturarm SVs vollversiegelte Verkehrsfläche SVt teilversiegelte Verkehrsfäche SGr Flur 5 Flur 9 REWE 6: Robinio #S1=0,3 #Kr=15,0 Robinie 8St=0,5 8Kr=12,0 F. Robinie #St+0,4 #Kr+15,0 Bahnhofstraße Flur 4

Den einzigen bedeutsamen Vegetationsbestand im Plangeltungsbereich bilden die zur Bahnhofstraße 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 dürftigen 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.

5.2 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.

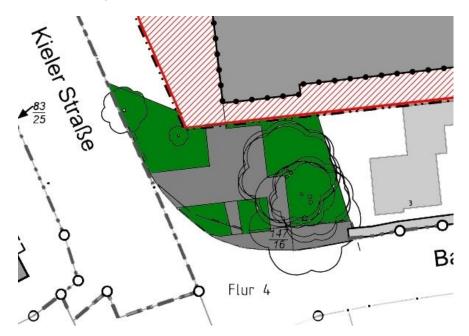
5.3 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung

Die erhaltenswerten Bäume (7 Robinien und ein Berg-Ahorn) wer-

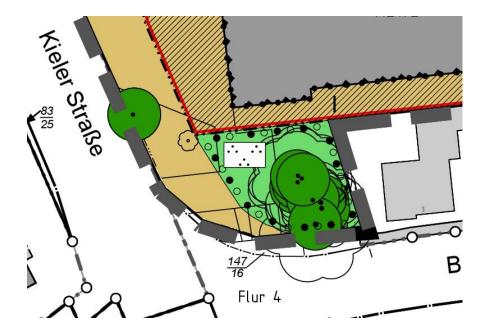
den gemäß der grünordnerischen Bewertung zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um hier das innerörtliche Siedlungsbild zu sichern und ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangeltungsbereich zu gewährleisten (die Buche sowie der Spitzahorn im "Innenhof" werden planungsrechtlich nicht berücksichtigt, 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



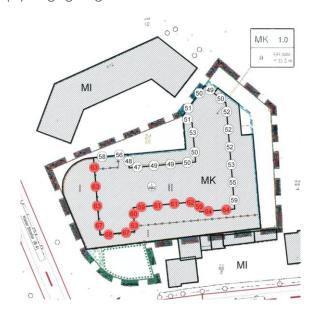
Festgesetzte private Grünfläche "Parkanlage Ortsmitte"

6. Lärm und Lärmschutz

6.1 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm der B 4 und K 5 hält an vielen Fassadenbereichen die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts für MK - Gebiete ein. Dagegen gibt es im straßennahen Bereich, insbesondere 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 Lr in dB(A) - Verkehrslärm 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. Diese greifen aber nur für den Fall von Umbauten oder Änderungen am Gebäude. Die Dimensionierung der Schalldämm-Maße ist nach DIN4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 01-2018) vorzunehmen. Die konkreten Anforderungen berechnen sich nach Abs. 7 in DIN4109 TeiM. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich gemäß Abs. 4.4.5 der DIN 4109-2 durch Addition von 3 dB(A) zum Beurteilungspegel tags bzw. bei Schlafräumen durch Addition von (10+3) dB(A) zum Beurteilungspegel nachts.

Schallschutzfenster können ihren Schutz nur dann entfalten, wenn sie geschlossen gehalten werden. Damit der hygienische Luftwechsel in betroffenen Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, sind die betroffene Schlaf- und Kinderzimmer mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten.

Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum liegen um 7,3 bis 7,4 dB(A) unter denen für den Tageszeitraum. Von daher bietet es sich zwecks Vereinfachung der Darstellung an, lediglich die konkreten Tag-Beurteilungspegel L_r im B-Plan darzustellen.

Die Anforderungen an die Energieeinsparung führen auch zu einem gewissen Schallschutz. Von daher kann bei geringen Lärmbelastungen, und zwar etwa $L_{\rm r} < 59/49$ dB(A) tags/nachts bei Wohnnutzungen auf Nachweise verzichtet werden.

6.2 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 $L_{\rm w}$ = 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.

7. Begründung der Festsetzungen



Planzeichnung Entwurf

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Einzelhandels - Verkaufsflächengröße von 1.400 m² 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, Polizeidienstelle etc.).

Insoweit werden gemäß der Nutzungszulässigkeiten 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 m²". 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 Vergnügungsstätten, die hier den Gesamtcharakter des Gebietes nachteilig beeinflussen könnten. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbe werden ausgeschlossen, da die bestehenden baulichen Anlagen eine solche Nutzung funktional nicht ermöglichen.

7.2 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.

Festgesetzt werden ferner die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die im Rahmen des Vorhabens (eingeschossige Anbauten) differenziert als eingeschossige oder zweigeschossige Bauweise (beim Bestandsgebäude) als 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 Bestandswerten des bestehenden Gebäudeteils orientieren (ca. 14,0 m).

7.3 Bauweise

Da der bestehende Gebäudekomplex bereits über 50 m lang ist,

GRZ = 1.0

I bis II – Vollgeschosse

Abweichende Bau-

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 einzuhalten haben, ausgenommen dass festgesetzte Baulinien ein direktes Anbauen an die Grenze vorschreiben.

weise

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Erweiterung des Rewe-Marktes werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert festgesetzt. So werden die Fassadenstandorte parallel zur Kieler Straße gemäß der Vorhabenplanung zwingend durch Baulinien festgesetzt. Ebenso durch Baulinien wird der Fassadenstandort an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, da hier auf die Grundstücksgrenze gebaut werden soll - die südlich benachbarten bestehenden baulichen Anlagen wurden bereits auf der Grenze errichtet. 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 bei den bestehenden baulichen Anlagen stadtgestalterisch nicht notwendig.

Baugrenzen Baulinien

Um auch in der Planzeichnung den Vorhabenbereich identifizieren zu können, wurde dieser entsprechend "schraffiert" gekennzeichnet.

Kennzeichnung des Vorhabenbereichs

7.5 Begründung der grünordnerische Festsetzungen

Zur Begründung der grünordnerischen Festsetzungen, vgl. Pkt. 5.4 dieser Begründung.

7.6 Begründung der Festsetzungen zum Lärmschutz

Zur Begründung der Festsetzungen zum Lärmschutz, vgl. Pkt. 6 dieser Begründung.

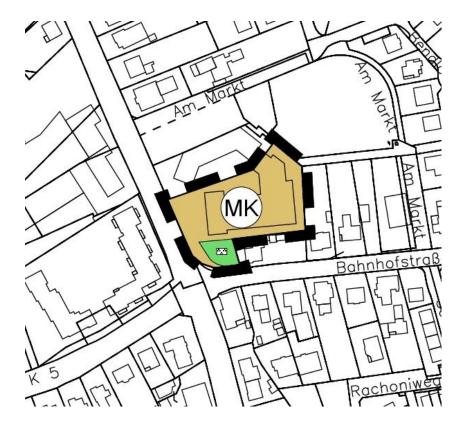
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Wie bereits unter Pkt. 2.5 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 Flächennutzungsplanes

9. Flächenbilanz

Wird nachgereicht.

Der Textbeitrag zu Pkt. 5 <u>"Naturschutzfachliche Belange"</u> (grünordnerischer Fachbeitrag) der Begründung wurde erarbeitet von:

Landschaftsplanung **Jacob / Fichtner** Landschaftsarchitekten bdla Ochsenzoller Str. 142a 22848 Norderstedt und STADT RAUM • PLAN

Der Textbeitrag zu Pkt. 6 "<u>Lärm und Lärmschutz"</u> der Begründung wurde erarbeitet

Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. **Karsten Hochfeldt** Allensteiner Weg 92a 24161 Altenholz

von: