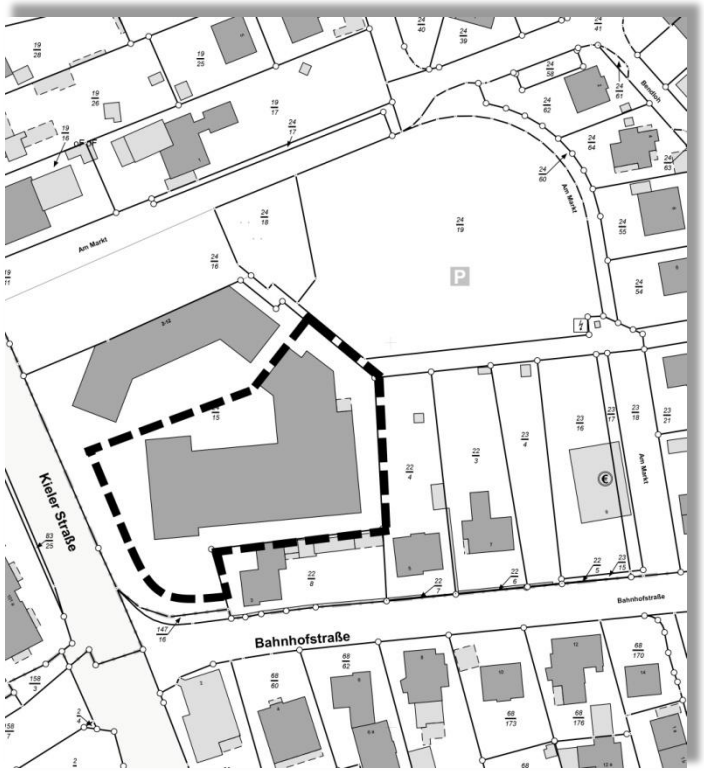
Stärkung und weitere Entwicklung der Ortsmitte – „Am Markt“

Notwendige Weiterqualifizierung des „Rewe“ – Marktes durch Vergrößerung der Verkaufsflächen

Ausweisung der bestehenden Einzelhandelseinrichtung in einem räumlich umgrenzten Teilbereich als **Kerngebiet –MK-** für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Größe von **1.400 qm Verkaufsfläche**“ (bisher 1.100 qm)



Aufstellung als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gem. § 12 BauGB (mit Durchführungsverpflichtung)

+

Aufstellung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** gem. § 13 a BauGB

Voraussetzungen hierzu sind gegeben: u.a. zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm, kein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten etc.

Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB:

Einfacheres Aufstellungsverfahren

Möglicher Verzicht auf frühzeitige Beteiligungen

Kein Umweltbericht (aber Einstellung der relevanten naturschutzfachlichen Belange)

Keine naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichtigkeiten nach BNatSchG

Einfachere Bekanntmachungen

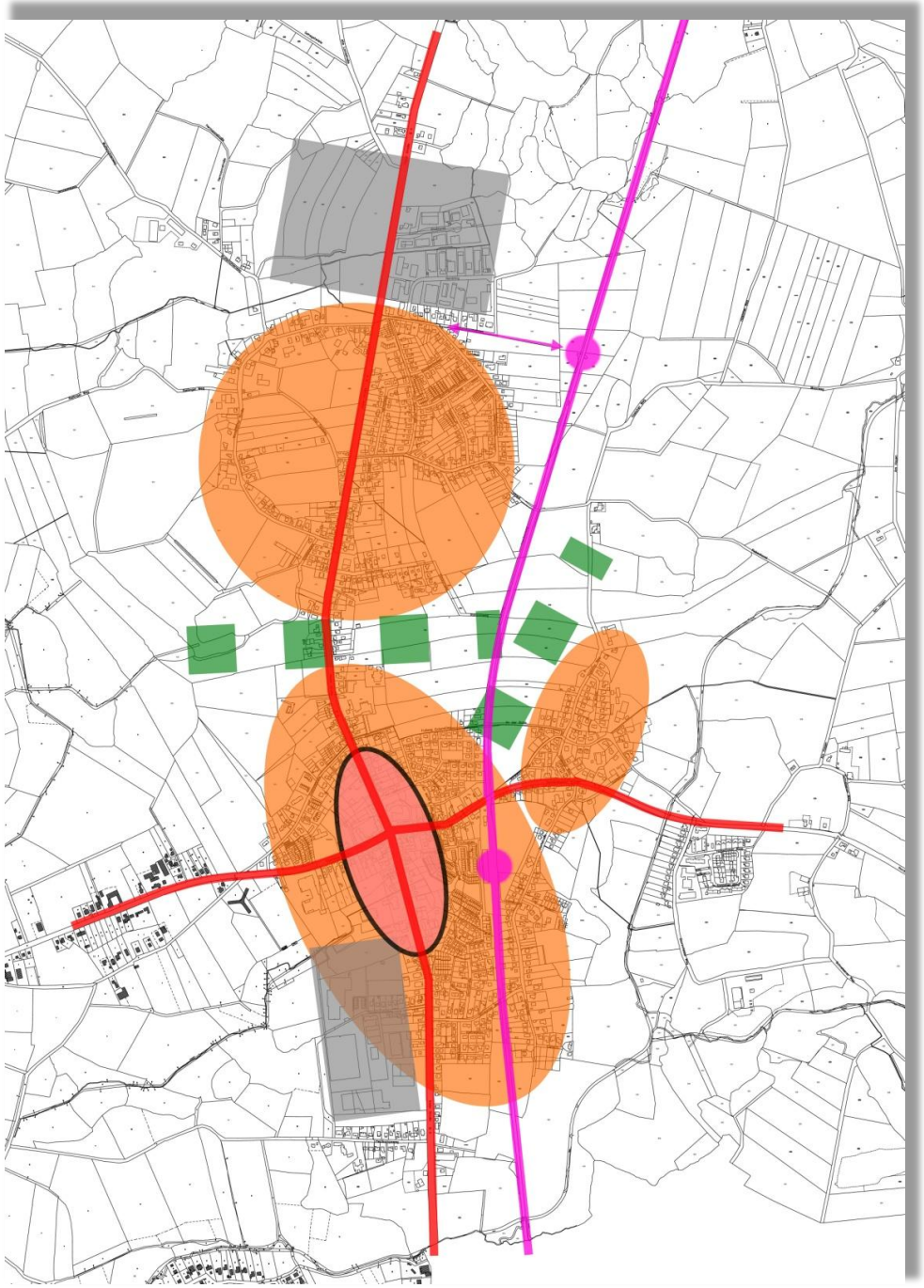
Änderung des FNP nur durch Berichtigung (ohne eigenständiges Aufstellungsverfahren)

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

3
Lage im Ortsgefüge

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN



Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

4
Grundkonzept FNP

U.a. Stärkung der Ortsmitte

Wird durch den B-Plan Nr. 35 erfüllt

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN

5
Siedlungsstruktur im Ortskern

Heterogene Siedlungsstruktur

Mischung aus historischer Bebauung, Geschosswohnungsbau, Sonderfall „Silo“, Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters

Unvermittelte Übergänge unterschiedlichster Siedlungsbereiche

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

6
Bestand – Luftbild

(Quelle: Google Maps)

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

7
Bestand
Schrägluftbild von Süden

(Quelle: Google Earth Pro)

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

8
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Übersichtsplan
Ortsmitte

Rot = Erweiterungsfläche
Rewe-Markt

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN

Verkaufsflächenerweiterung im EG durch Flachdachanbauten
Begrünte Flachdächer mit Aufenthaltsfunktion

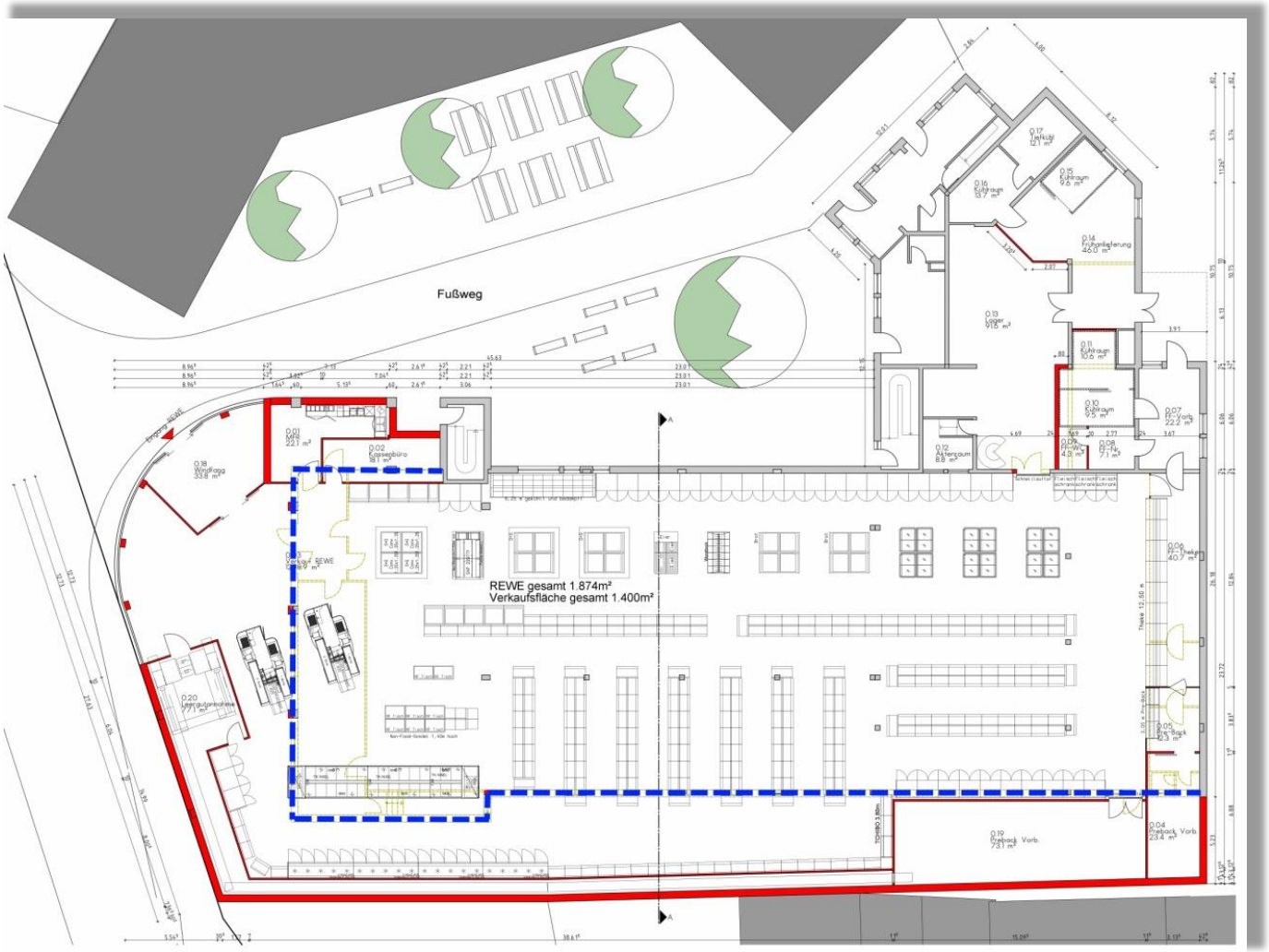
Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

9
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Luftbildmontage
(älterer Planungsstand)

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN



Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

10
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Erdgeschoss

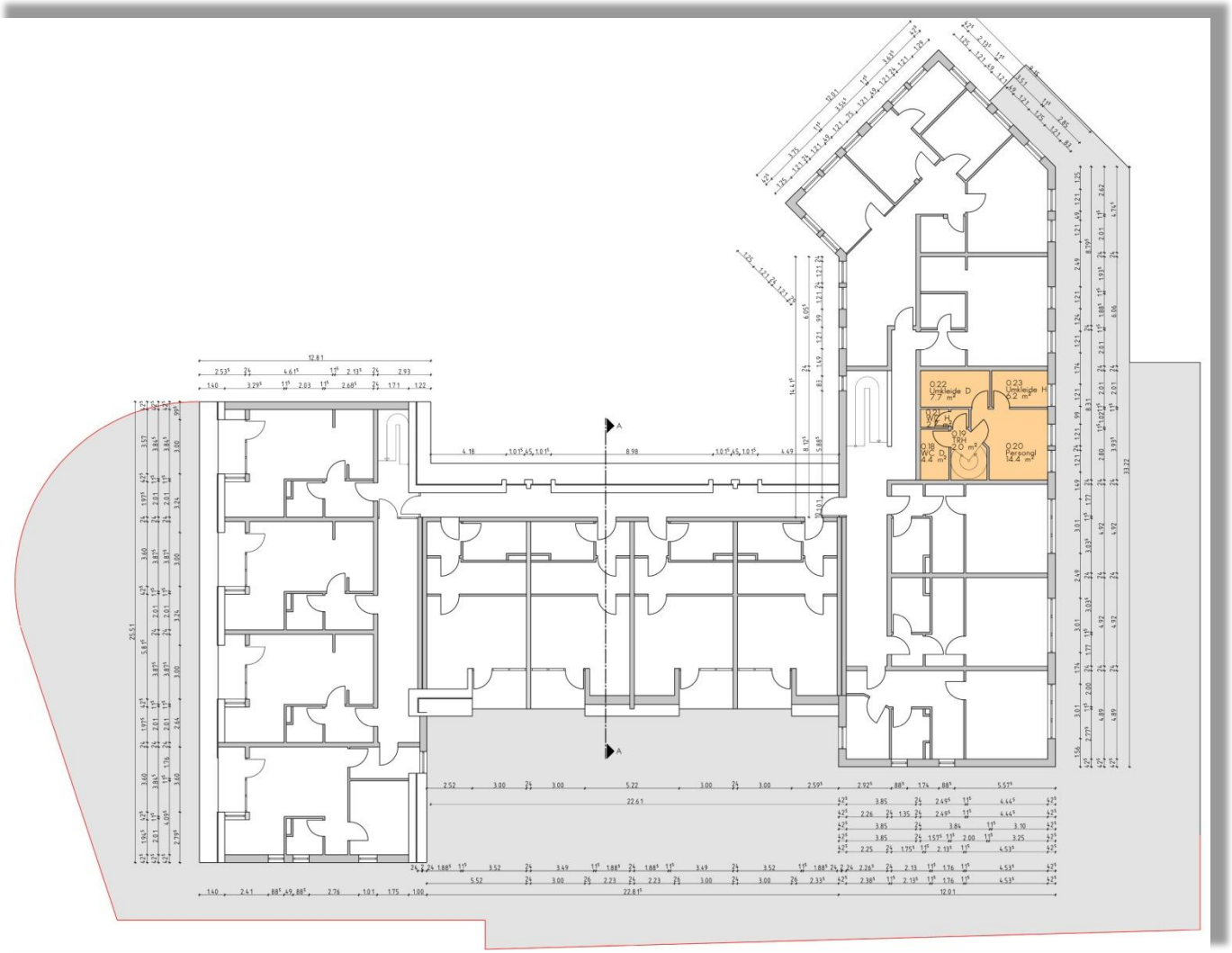
Blau = bisheriger Fassadenstandort EG

Rot = geplanter Fassadenstandort im EG

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN



Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

11
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

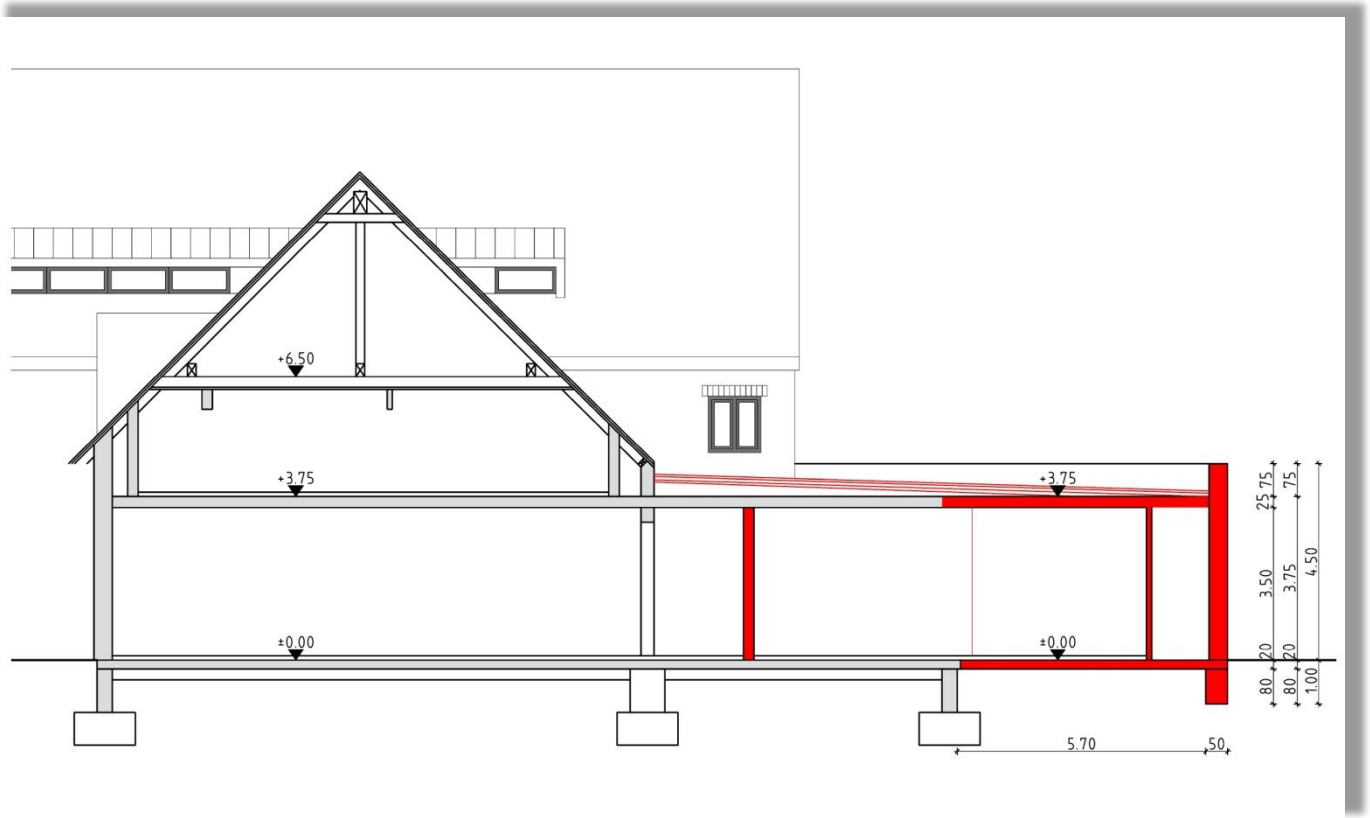
Obergeschoss

Dachterrassen

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN



Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

12
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Schnitt

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN

Ansicht Nord (vom Innenbereich)

Ansicht West (von Kieler Straße)

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

13
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Ansicht Nord

Ansicht West

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN

Ansicht Süd (von Bahnhofstraße)

Ansicht Ost (vom Parkplatz)

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

14
Vorhaben
Erweiterung Rewe-Markt

Ansicht Süd

Ansicht Ost

Verf.: Haake Kadoke Architekten

Oktober 2018
STADT RAUM ● PLAN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11BauNVO

MK — Kerngebiet
§ 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

1,0 — Grundflächenzahl

GH max. = 15,0 m — maximale Gebäudehöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB

Private Grünfläche "Eingrünung Ortsmitte"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bönningstedt
V.-bez. B-Plan Nr. 35

15
Ausweisung Kerngebiet
Baugrenzen, Baulinien
Abweichende Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
Private Grünfläche
(Standort Robinien)

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN

16
Nutzungsregelungen im Kerngebiet

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

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen in den Obergeschossen
- ein Supermarkt - Lebensmittelgeschäft bis zu einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m^2
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen in den Erdgeschossen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gemeinde Bönningstedt

Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35

(entspricht der xx. Änderung des Flächennutzungsplans)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

MK — Kerngebiet
§ 7 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Bönningstedt

Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35

(entspricht der xx. Änderung des Flächennutzungsplans)

MASSTAB: 1 : 2.500

0 5 10 20 30 40 50m

ENTWURF

Oktober 2018

STADT RAUM ● PLAN

Bernd Schürmann Wilhelmstr. 8 25524 Itzehoe

Tel.: 04821-7796421
Fax.: 04821-7796422
Mail: stadtraumplan@gmx.de

17

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Darstellung Kerngebiet –MK-

Integration der landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange (landschaftsplanerischer Fachbeitrag)

Integration der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens (Verkehrslärm, Lärm durch Warenanlieferung)

Festlegung der Regelungen zu Werbeanlagen

↓

Erarbeitung des planungsrechtlichen Entwurfs

↓

Beteiligungen der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB