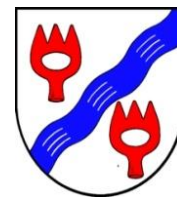


Gemeinde Bönningstedt  
Koordination – Verwaltungsgemeinschaft  
Stadt Quickborn  
Rathausplatz  
25451 Quickborn  
www.boeningstedt.de  
Tel.: 04106-611-0



## GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

### BEBAUUNGSPLAN NR. 37

Für den Bereich der Grundstücke Kieler Straße 70 - 74 sowie der östlich angrenzenden Grundstücke zwischen der Seafordkehre und der Ahornstraße, nördlich und östlich der bestehenden Tankstelle an der Kieler Straße

Sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16

## BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

JANUAR 2020

(29.01.2020)

STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	Stadtfunktionale Einordnung des Bereichs .....	4
3.	Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 .....	6
3.1	Bisheriges Planrecht .....	6
3.1.1	Unbeplanter Innenbereich .....	6
3.1.2	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 .....	7
3.1.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	9
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	9
4.1.1	Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB .....	9
4.1.2	Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB .....	10
5.	Landesplanerische Aspekte .....	11
6.	Zustand des Plangebietes und der Umgebung .....	12
6.1	Städtebauliche Merkmale des Plangebiets .....	12
6.2	Städtebauliche Merkmale der Umgebung .....	13
7.	Benachbarte städtebauliche Entwicklungen .....	13
8.	Beschreibung des Vorhabens .....	15
8.1	Baulich - räumliches Konzept .....	15
8.2	Nutzungskonzept .....	16
8.3	Erschließungskonzept .....	16
9.	Natur und Umwelt .....	17
9.1	Ausgangssituation .....	17
9.2	Landschaftsplanerische Vorgaben .....	20
9.3	Eingriffssituation .....	20
9.4	Maßnahmen und Festsetzungen zur Grünordnung .....	22
9.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	24
10.	Lärm und Lärmschutz .....	25

10.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	25
10.2	Lärmschutzmaßnahmen .....	25
10.2.1	Lärmschutzmaßnahmen - Feuerwehr .....	25
10.2.2	Lärmschutzmaßnahmen - Tankstelle mit Waschanlage und Einzelhandelseinrichtungen .....	26
10.2.3	Lärmschutzmaßnahmen - Verkehrslärm Kieler Straße .....	27
10.3	Zusammenfassung .....	28
11.	Verkehrliche Belange .....	28
12.	Erschließungstechnische Rahmenbedingungen .....	29
12.1	Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser .....	29
12.2	Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser .....	30
12.3	Sonstige Ver- und Entsorgung, Brandschutz .....	30
12.4	Bodenkontaminierungen .....	31
13.	Sonstiges .....	31
13.1	Kampfmittel .....	31
13.2	Archäologische Denkmale .....	31
14.	Begründung der Festsetzungen .....	31
14.1	Art der baulichen Nutzung .....	31
14.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
14.3	Bauweise .....	34
14.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien .....	34
14.5	Lärmschutzmaßnahmen .....	34
14.6	Grünordnung .....	34
14.7	Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung .....	35
14.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	35
15.	Flächenbilanz .....	35

Anlagen:

1. Lärmuntersuchung Bönningstedt B-Plan 37, vom 09.01.2020, Verf.: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt
- 2.1 Baugrunduntersuchung (Bauvorhaben Nr. 232/13), vom 11.06.2013, Verf.: Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG
- 2.2 Baugrunduntersuchung (Bauvorhaben Nr. 429/19), vom 29.11.2019, Verf.: Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Zentrales städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau im zentralen Bereich Bönningstedts.

Das Autohaus Bunge, ansässig auf den Grundstücken Kieler Straße 70 - 74 sowie auf weiteren östlich gelegenen Grundstücken, beabsichtigt mittelfristig den Betriebsstandort aufzugeben.

Die Gemeinde Bönningstedt sieht daher für diesen zentral im Ortskern gelegenen Bereich erstmalig die städtebauliche Möglichkeit, eine Umnutzung des Geländes mit Nutzungsschwerpunkt verdichteter Wohnungsbau planungsrechtlich vorzusehen und abzusichern. Im Weiteren sollen auch stadtgestalterische Aspekte, wie u.a. eine bessere stadträumliche Ausgestaltung und Raumdefinitionen an der „Hauptstraße“ Kieler Straße durch entsprechende bauliche Höhenentwicklungen umgesetzt werden. Die Gemeinde verspricht sich von dieser Entwicklung auch positive Auswirkungen (im Sinne einer Initialzündung) auf benachbarte Ortskernbereiche.

An der Kieler Straße selbst sollen neben Wohnnutzungen auch verträgliche Nichtwohnutzungen untergebracht werden, um hier verschiedene Nutzungsangebote an der „Hauptstraße“ Bönningstedts zu schaffen und weitere Einrichtungen für Dienstleister und Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten.

## 2. Stadtfunktionale Einordnung des Bereichs

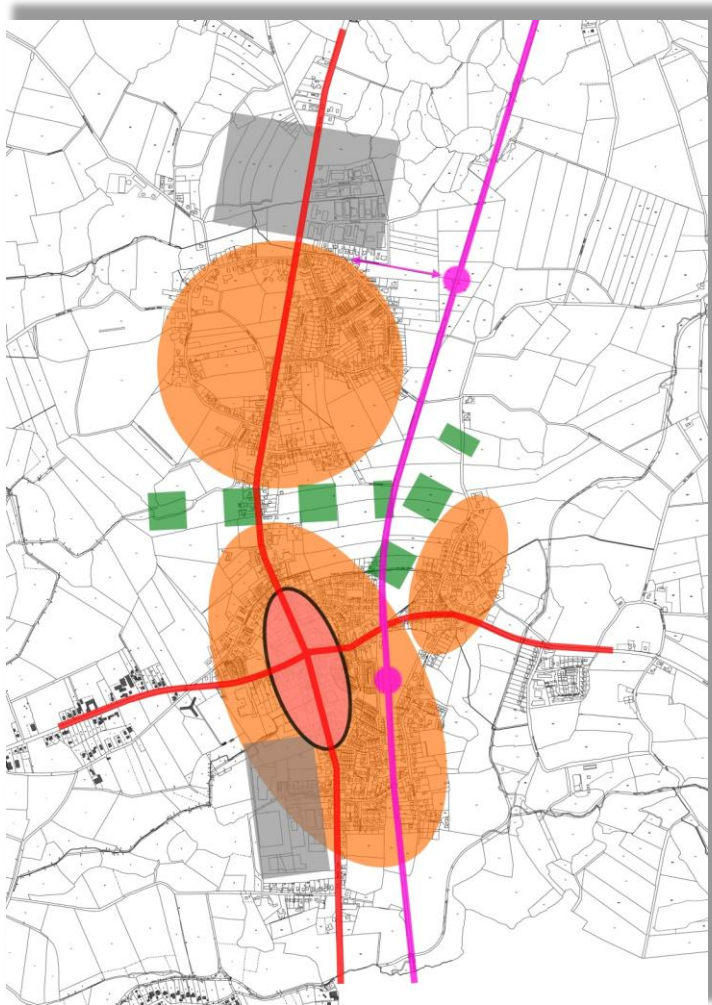


Lage des Plangeltungsbereichs im Ortsgefüge

Der Betriebsstandort des Autohauses liegt zentral im Ortskernbereich Bönningstedts (in der Planskizze oben rot markiert) mit direkter Anbindung an die Kieler Straße (Bundesstraße 4), südlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße / Bahnhofstraße / Ellerbeker Straße (in der Planskizze oben gelb markiert).

Aufgrund dieser Lagegunst, geprägt durch vorhandene und fußläufig erreichbare Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen (REWE-Markt im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Kieler Straße und zukünftig direkt südlich anschließend ALDI, Drogeriemarkt und Backshop), Gastronomiebetrieben und sonstigen Dienstleistungseinrichtungen sowie durch die Nähe der AKN - Haltestelle (ca. 200 m in fußläufiger Entfernung, wird daher bei einer Umnutzung / Konversion des Bereichs überwiegend verdichteter Wohnungsbau als städtebauliches Ziel favorisiert und festgelegt.

Dieses Nutzungsziel entspricht auch den bisherigen Überlegungen und diskutierten städtebaulichen Zielen bei der zurzeit durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bönningstedt sowie den Zielen und Grundzügen des BauGB (§ 1 Abs. 5 Satz 3: *Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*



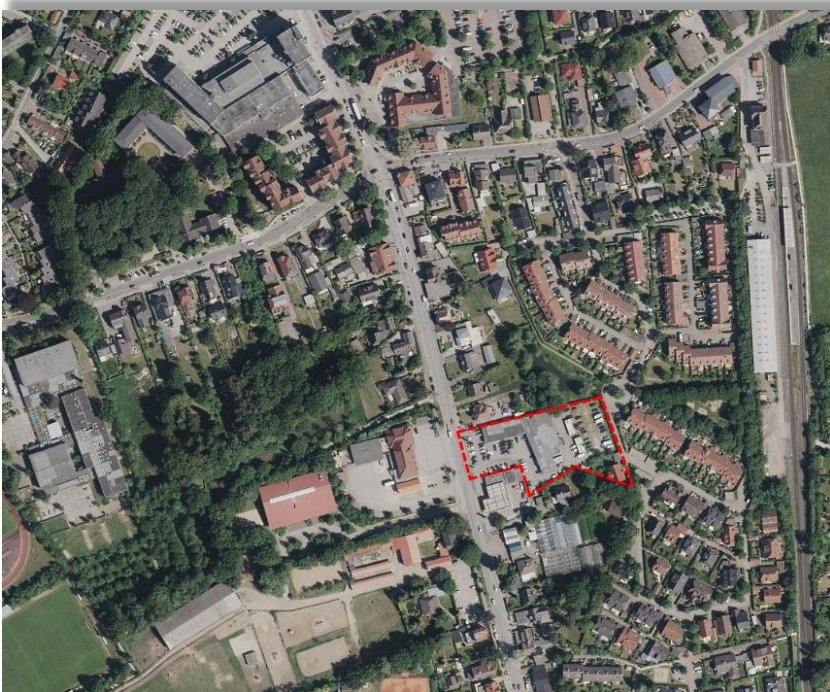
Ortsfunktionales Entwicklungskonzept als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Die städtebaulichen und ortstrukturellen Grobziele sehen dabei vor, dass sich die verschiedenen Ortsteile eigenständig weiterentwickeln sollen. Schwerpunkt von Nachverdichtungsmaßnahmen und Maßnahmen für die Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen ist hierbei jedoch der Ortsteil Rugenbergen, der schon bisher wesentliche Ortskernfunktionen übernommen hat.

Dieser bereits bestehende zentrale Ortskernbereich soll daher weiter durch unterschiedliche Maßnahmen gestärkt werden. Eine dieser Maßnahmen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für bauliche Umsetzungen von Geschosswohnungsbau in diesem Bereich.

Die Grundziele der Planung des Bebauungsplanes Nr. 37 entsprechen daher den grundsätzlichen Nutzungszielen der Gemeinde im Rahmen der Festlegungen im zukünftigen Flächennutzungsplan.



Luftbild mit Darstellung des Ortskernbereichs und rot gekennzeichneten Geltungsbereich des Bebauungsplans

Östlich gelegen ist die AKN - Haltestelle erkennbar

Quelle: googlemaps

### 3. Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37

#### 3.1 Bisheriges Planrecht

##### 3.1.1 Unbeplanter Innenbereich

Der überwiegende Bereich des Betriebsgrundstückes des Autohauses ist bisher nicht verbindlich durch ein Bebauungsplan überplant.

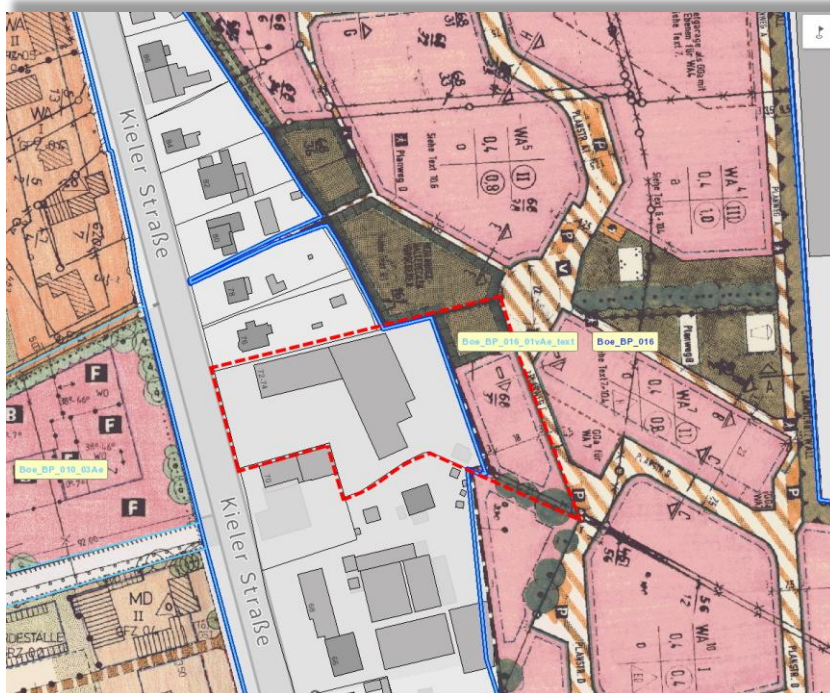
Die Genehmigungsfähigkeit von zukünftigen baulichen Anlagen richtet sich daher in diesem Bereich bisher nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und hier insbesondere nach dem sogenannten „Einfügungsgebot“: Dies bedeutet „Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist“.

Da die Gemeinde Bönningstedt beabsichtigt, aufgrund der o.g. stadtfunktionalen Ziele / Nutzungsziele, hier in verdichteter Bauweise Geschosswohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen, kann als Genehmigungsgrundlage hierfür nicht auf § 34 BauGB zurückgegriffen werden.

Insoweit muss daher für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um entsprechendes Bau- und Planungsrecht zu schaffen

### 3.1.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16

Für die östlich gelegenen Bereiche des Plangeltungsbereichs besteht jedoch verbindliches Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde.



Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 16 mit markiertem (rot) Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37

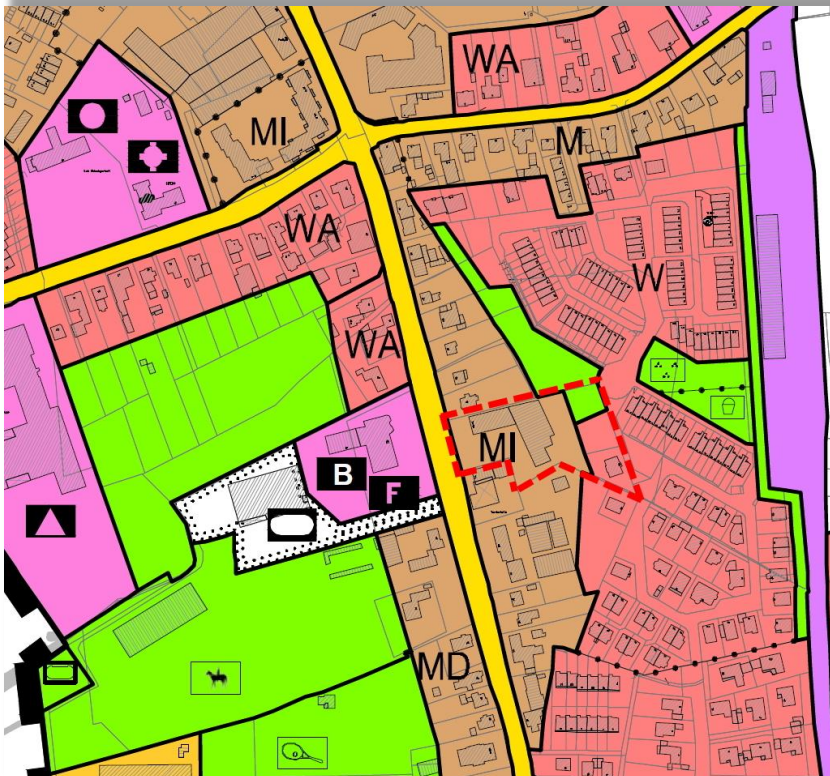
Dieser weist für die östlichen Bereiche des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37 in seinem nördlichen Teilbereich eine Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ aus (dieses wurde jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt baulich nicht umgesetzt und befindet sich auch im Eigentum des Autohauses) sowie im größeren südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet, dessen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht mehr zu den nunmehr vorgesehe-



nen Dichtewerten des vorgesehenen Geschosswohnungsbau passen.

Entsprechend wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufgehoben.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan



Planausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

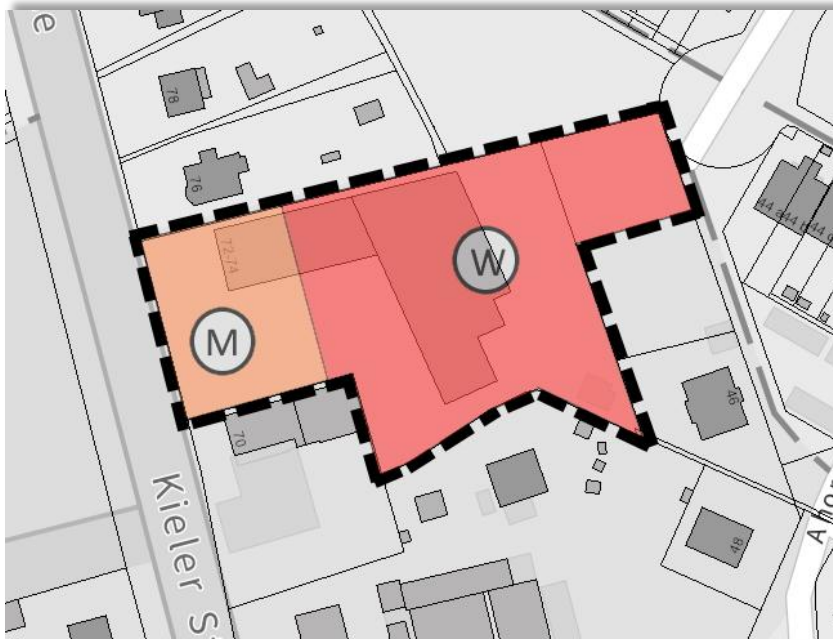
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt sieht für den zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ein Mischgebiet vor. Die Darstellungen für die restlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 entsprechen den Nutzungsfestlegungen des Bebauungsplanes Nr. 16 - für den nördlichen Teilabschnitt „Grünfläche - Regenrückhaltebecken“ und für den südlichen Teilabschnitt „Wohnbaufläche“.

Bis auf die dargestellte Wohnbaufläche entsprechen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans daher nicht den zukünftigen Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 37.

Daher muss der Flächennutzungsplan für wesentliche Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 37 im Wege der Anpassung berichtigt werden (Grundlage: § 13a BauGB).

Für die straßenbegleitende Zone an der Kieler Straße wird in dieser Anpassung des Flächennutzungsplans eine gemischte Baufläche - M- dargestellt, für die sonstigen Bereiche (die bisher noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind) wird Wohnbaufläche -W- ausgewiesen.





Planzeichnung - Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die oben dargestellten Nutzungsausweisungen bereits.

## 4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

#### 4.1.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung Bönningstedts hat beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 37 nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und somit im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt wird.

Beim Bebauungsplan Nr. 37 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich der Ortsmitte Bönningstedts gewahrt bleibt.

Die zulässige festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche (GRZ) innerhalb des Plangeltungsbereichs unterschreitet deutlich die im § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB, da die Geltungsbereichsgröße „nur“ ca. 5.900 m<sup>2</sup> umfasst.

Durch den Bebauungsplan wird keine 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).

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.

#### 4.1.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB

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.

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 wird.

Aufgrund der Thematik der Veränderung des Ortsbildes im Ortskernbereich, wurde jedoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte durch eine einmalige abendliche Informationsveranstaltung am 28.08.2019 (frühzeitige Unterrichtung und Erörterung) mit anschließender Gelegenheit zur Stellungnahme durch die Öffentlichkeit.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (dies ist hier tlw. der Fall - der rechtswirksame FNP stellt hier überwiegend ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ 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. 3.1.3. dieser Begrün-

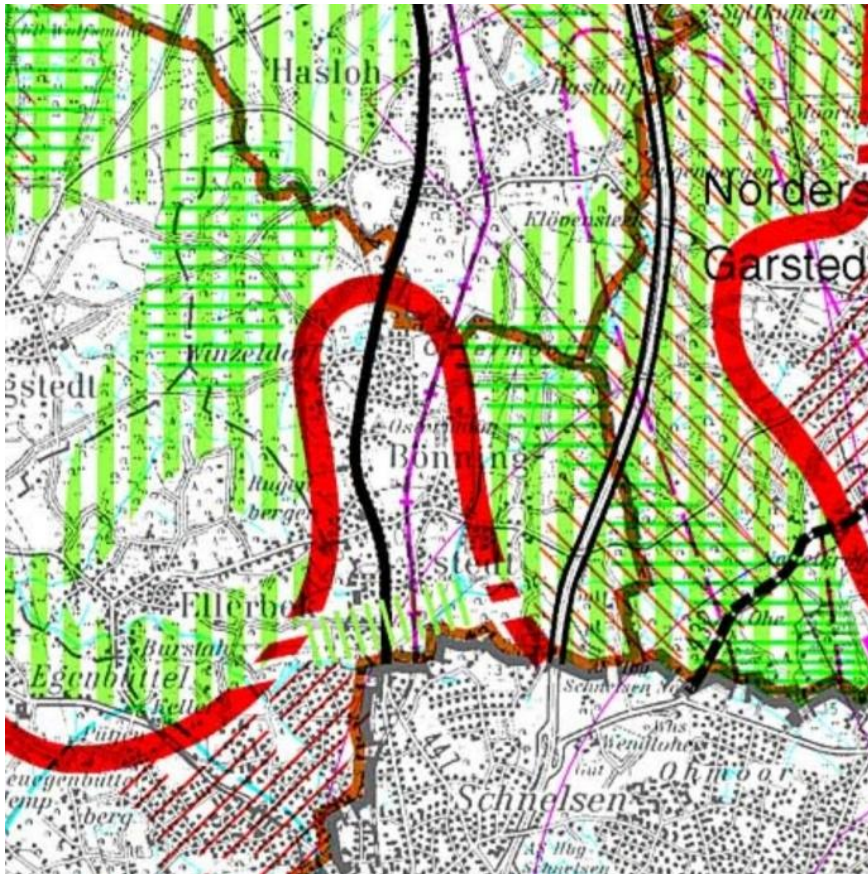
dung).

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

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

Regionalplan



Ausschnitt  
Planzeichnung  
Regionalplan

Die weitere Verdichtung und die planerisch gewollte Umsetzung von Geschosswohnungsbau im Ortskern unterstützt dabei das o.g. landesplanerische Ziel diesen Siedlungsbereich weiter zu stärken im besonderen Maße. Widersprüche zu den Aussagen des Regionalplanes sind nicht erkennbar.

Ortskern



## 6. Zustand des Plangebietes und der Umgebung

### 6.1 Städtebauliche Merkmale des Plangebiets



Schrägluftbild von Süden  
Quelle: google earth

Auffälligstes Merkmal des Betriebsgeländes des Autohauses Bunge ist die typische rein funktional gewerbliche Ausrichtung der bestehenden Anlagen und Flächen des Plangeltungsbereichs. So sind annäherungsweise ca. 90 bis 95 % der Gesamtfläche des Betriebes voll versiegelt. Ebenso existieren hier keine Grünstrukturen.

Mit überplant werden soll auch ein Grundstück mit bestehender Wohnnutzung (Einfamilienhaus mit Garten) im südöstlichen Plangeltungsbereich mit Anschluss an die Ahornstraße.



Abb. links - Ausstellungsgebäude



Abb. rechts - Werkstatttrakt und Ausfahrt der PKW-Waschanlage

Neben dem Ausstellungsgebäude und dem Werkstatttrakt werden im westlichen Bereich bis direkt zur Kieler Straße hin alle versiegelten Freiflächen für das Abstellen von Fahrzeugen sowie für Flächen für das notwendige Ein- und Ausfahren zum bzw. vom Betriebsgelän-



de genutzt.

Auch die rückwärtigen Betriebsbereiche, östlich des Werkstatttrakts besitzen einen hohen Versiegelungsgrad und werden ebenso anteilig auch für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Urbanen Gebietes -MU- sowie eines Allgemeinen Wohngebiets -WA- können erhebliche Flächen entsiegelt und Begrünungen vorgesehen werden.

## 6.2 Städtebauliche Merkmale der Umgebung

Die südlich angrenzende Tankstelle verstärkt durch ihre typische funktionale Architektur den hier prägenden reinen gewerblichen Charakter des Bereichs.



Verlauf Kieler Straße,  
Blick nach Süden

Die Waschanlage wird dabei vom Bereich der Tankstelle angefahren, die Fahrzeuge müssen jedoch über das Betriebsgelände des Autohauses (Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37) den Tankstellenbereich verlassen. Diese erschließungstechnisch wenig überzeugende Situation wird vorläufig in Zukunft unverändert beibehalten werden müssen und verursacht dadurch gegenüber der vorgesehenen Wohnnutzung ggfs. Lärmkonflikte, die nachfolgend in diesem Bauleitplanverfahren abgearbeitet werden müssen.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld finden sich beidseitig der Kieler Straße auffallend heterogene Bereiche, die einerseits aus verschiedenen stadthistorischen Entwicklungsstufen stammen (gründerzeitliche Wohngebäude, Siedlungshäuser der Nachkriegszeit, verdichtete Wohnungsbau der 80er und 90er Jahre bzw. durch ortsfunktionale Gegebenheiten geprägt sind (Ortsfeuerwehr und Bauhof auf der Westseite der Kieler Straße).

## 7. Benachbarte städtebauliche Entwicklungen

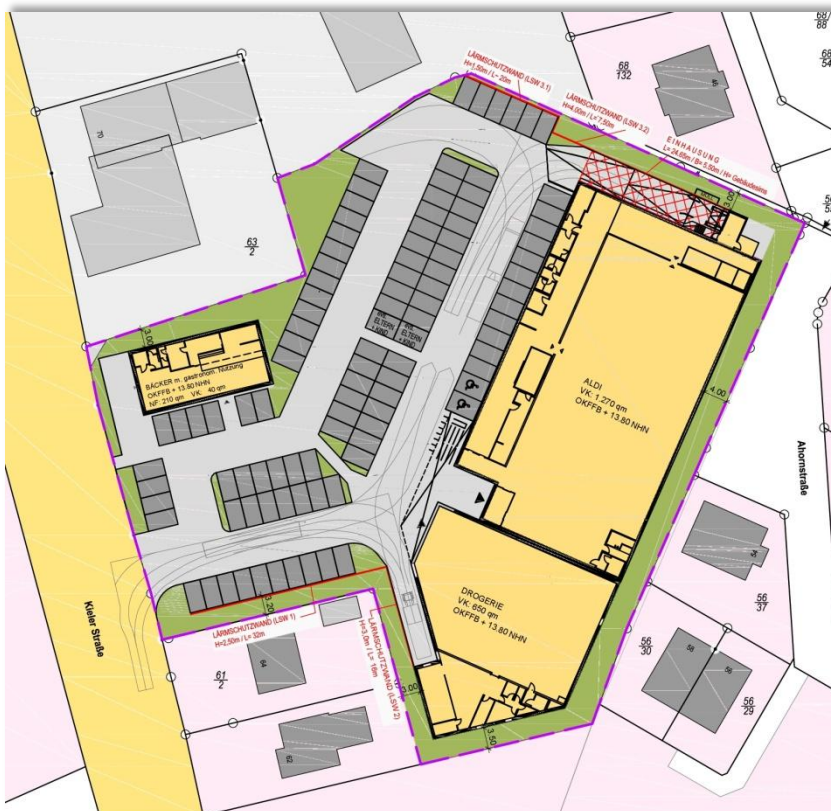
Direkt südlich des Betriebsgeländes des Autohauses und der Tankstelle wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" entwickelt. Hierzu hat die Gemeinde ebenfalls einen Bebauungsplan (Nr. 36, vorhabenbezogen) aufgestellt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben stattgefunden, notwendige Abwägungsbeschlüsse sowie der Satzungsbeschluss stehen jedoch noch aus.

Auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei ist hier vorgesehen, einen Discounter, einen Drogeriemarkt, einen Backshop sowie die notwendigen Kundenstellplätze und Anlieferungseinrichtungen unterzubringen.

Auch dies wird hier in Zukunft Lärmkonflikte bezüglich der vorgesehenen Wohnbebauung erzeugen, die hier im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet werden müssen. Gegenüber der nordöstlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung (Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37) wurden hier bereits unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt (Einhausung der Anlieferungszone, verschieden hohe Lärmschutzwände)



Fotorealistische Perspektive - Tankstelle, Backshop, Discounter, Drogeriemarkt, von der Kieler Straße aus gesehen, Verf.: BIS Scharlibbe



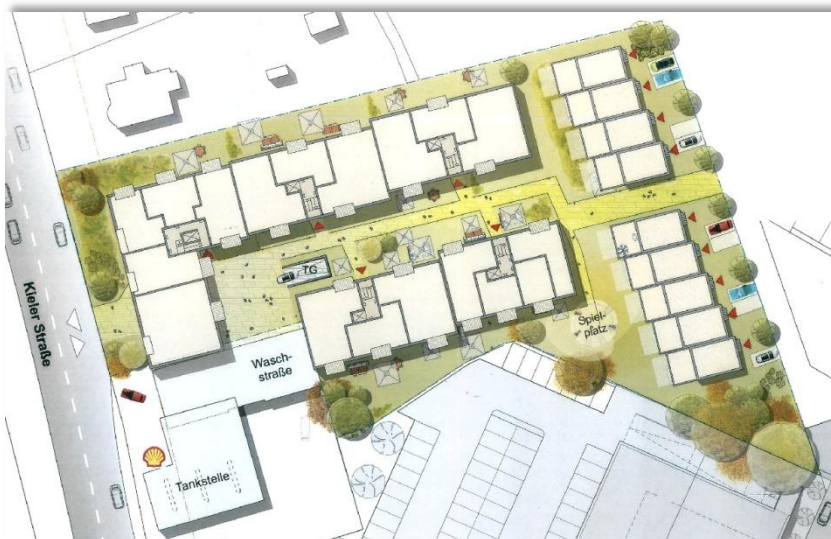
Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener B-Plan Nr. 36, Verf.: Butt Marquardt Architekten

## 8. Beschreibung des Vorhabens

### 8.1 Baulich - räumliches Konzept

Das baulich - räumliche Konzept sieht im zentralen Bereich des Plangeltungsbereichs einen Winkelbau vor, der einerseits eine markante Raumkante parallel zur Kieler Straße definiert und andererseits einen räumlichen Abschluss nach Norden durch einen langgezogenen West / Ost orientierten Gebäudeteil in der Tiefe des Grundstücks vorsieht.

Durch ein zweiten West / Ost orientierten Gebäudetrakt im südlichen gelegenen zentralen Plangeltungsbereich wird ein langgezogener, quartiersbezogener Innenhof definiert, der unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen sowie die innere Erschließung aufnehmen soll.



Hochbauliches  
Grobkonzept

Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs, mit Anschluss an die Seafordkehre und die Ahornstraße, soll Stadt - Reihenhäuser aufnehmen, die hier einen verträglichen räumlichen Übergang zu den weiter östlich angrenzenden Bauquartieren (überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser mit steilem Dach) gewährleistet.

Die grundsätzliche bauliche Höhenentwicklung nimmt daher von West nach Ost ab. Insoweit sollen die Gebäudetrakte des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss entwickelt werden, um hier insbesondere eine dominante Raumkante an der Bundesstraße bzw. an der „Hauptstraße“ Bönningstedts setzen zu können. Die Stadt - Reihenhäuser, am östlichen Plangebietsrand sollen dann mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entwickelt werden und entsprechen damit der baulichen Höhenentwicklung der anschließenden Gebäude im Osten.



Grobkonzept - bauliche  
Höhenentwicklung

## 8.2 Nutzungskonzept

Bis auf den Gebäuderiegel parallel zur Kieler Straße sollen nur Wohnungen mit überwiegend kleineren und mittleren Grundrissgrößen entwickelt werden. Im Gebäudeteil an der Kieler Straße (Ausweisung als Urbanes Gebiet) sollen jedoch neben Wohnungen auch sonstige nicht störende Nichtwohnnutzungen untergebracht werden. Hier können freie Berufe, Dienstleister und sonstige, das Wohnen nicht störende Einrichtungen ihren Standort finden und damit auch nachhaltig die Kieler Straße nutzungsmäßig und gestalterisch prägen.

Insgesamt können somit auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bereich der Geschosswohnungsgebäude ca. 70 Wohneinheiten errichtet werden.

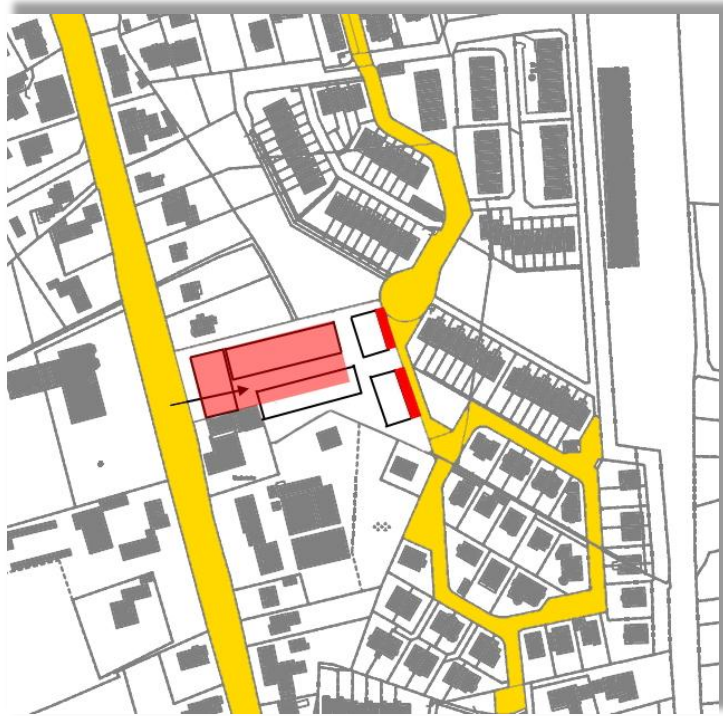
## 8.3 Erschließungskonzept

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung der Geschosswohnungsgebäude erfolgt über die Kieler Straße. Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte und der angestrebten Freiraumnutzung im Innenhof kann der ruhende Verkehr nur in einer unter den Gebäuden und dem Innenhof liegenden Tiefgarage untergebracht werden.

Hierzu ist es auch notwendig eine entsprechende Tordurchfahrt im Gebäudetrakt parallel zur Kieler Straße vorzusehen. Diese Tordurchfahrt ist auch aufgrund von Feuerwehrbelangen und aufgrund der Nutzung der Waschanlage der Tankstelle notwendig.

Die Stadt - Reihenhäuser sollen über die Seafordkehre bzw. Ahornstraße angefahren werden. Hier sind oberirdische Stellplätze auf den zukünftigen Grundstücken selbst vorgesehen.





Grobkonzept - verkehrliche Erschließung sowie Lage der Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplätze

Eine fußläufige Durchquerung des Quartiers von Ost nach West, über den Innenhof und die Tordurchfahrt, durch die Allgemeinheit soll gewährleistet werden.

## 9. Natur und Umwelt

Fachbeitrag von Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER  
Vom 03.12.2019

### 9.1 Ausgangssituation

Die naturräumliche Situation ist durch die innerörtliche Lage und die bestehenden Nutzungen geprägt.

Die überplanten Flächen werden weitgehend durch den Gebäudebestand und die umgebenden versiegelten Flächen eingenommen. Lediglich die rückwärtige als Abstellfläche genutzte Parzelle ist mit Schotter versehen und insofern nicht vollständig versiegelt. Das südöstliche Flurstück 68/132 ist mit einem Wohnhaus bestanden und hebt sich in seinem Charakter von den gewerblich genutzten Flächen ab.

Bei älteren Baugrunduntersuchungen wurden unterhalb von Aufschüttungen gewachsene Fein- und Mittelsande bis 3 bzw. 5 m Tiefe erbohrt. Diese zählen zu den weit verbreiteten, regionaltypischen und unempfindlichen **Böden**. Infolge der gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Regulations- und Regenerationsfunktion) allerdings überwiegend überformt bzw. verloren gegangen. Aus der Sicht des

Bodenschutzes und die Standorte somit weitgehend ohne Bedeutung.

Auch für den **Wasserhaushalt** sind die Flächen derzeit bedeutungslos, da angesichts der flächigen Versiegelung und Überbauung aktuell keine Abflussspenden dem Grundwasser zugutekommen, sondern der Oberflächenabfluss vollständig über die Kanalisation in der Kieler Straße und der Seafordkehre an die Vorflut abgegeben wird. Eine Versickerungsfähigkeit ist in den anstehenden Sanden nach Einschätzung des Baugrundgutachters (Neumann, 29.11.2019) gegeben. Bei den vorliegenden Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserstände in 1,10 bis 2,50 m Tiefe angetroffen, so dass die Standorte als grundwassernah eingestuft werden müssen, zumal der Gutachter auf niederschlagsabhängige Schwankungsbereiche hinweist.

Aus Sicht des örtlichen **Klimas** sind die überplanten Flächen angesichts ihrer Versiegelung den innerörtlichen Belastungsräumen zuzurechnen. Einen kleinklimatisch positiven lokalen Effekt haben lediglich die Gartenflächen mit randlich angrenzendem Baumbestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die wenigen nennenswerten **Vegetationsbestände** befinden sich in den Gartenflächen des Wohnhauses. Die wenigen geringmächtigen Bäume (insgesamt 3 Kugelahorne sowie 1 Weißdorn; vgl. Bestandsplan) auf den gewerblich genutzten Flächen sind von nur geringer Bedeutung. Die Stellplatzfläche im Nordosten des Plangebietes ist von einer Berberitzenhecke umgeben. Der dortige äußere Sichtschutzzaun ist zudem vollständig mit Efeu bewachsen.

Der dem Wohngrundstück benachbarte Baumbestand stockt auf dem Nachbargrundstück, wurde im Bestandsplan aber nachrichtlich dargestellt. Bei diesen Bäumen handelt es sich um 3 Eichen mit 40-90 cm Stammdurchmesser sowie eine weitere Baumgruppe aus Laubbäumen, die geschützt sind.

Der dürrtigen Vegetationsausstattung entsprechend gering ist die Bedeutung des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten ist angesichts des nutzungsbedingten Zustands der Flächen und der spezifischen Standortansprüche und Verbreitungen ausgeschlossen.

Die Bedeutung des Plangebietes für die **Tierwelt** beschränkt sich auf weit verbreitete und störungstolerante Kulturfolger. Besondere Habitatstrukturen, die ein Vorkommen von anspruchsvolleren Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum besitzen, lassen sich durch die Struktur und Lage des Plangebietes nicht ableiten.



Biotoptypenkartierung,  
Bestand, vom Mai 2019

**Zeichenerklärung:**

	Grenze des Geltungsbereiches
<b>GEHÖLZE UND SONSTIGE BAUMSTRUKTUREN</b>	
	Laubbaum mit Stamm- / Kronendurchmesser in m
	Baum, grob aufgenommen
<b>BIOTOPTYPEN IN ZUSAMMENHANG MIT BAULICHEN ANLAGEN</b>	
	Gewerbegebiet, vollversiegelt
	vollversiegelte Straßen und Wege
	teilversiegelte Fläche, vegetationsarm
	Garten, strukturarm
	urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
	Schnitthecke aus Ziergehölzen
<b>SONSTIGES</b>	
	Gebäude
	Böschung
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Höhenpunkt (in m über NN)
	Sichtschutzzaun
	efeuberanker Zaun
	Zufahrt

Zeichenerklärung für die  
Biotoptypenkartierung

Durch die Lage des Plangebietes inmitten von bebauten Flächen sind nur weit verbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten der Siedlungen zu erwarten. Hierfür bieten lediglich die Gartenflächen des Wohnhauses mit den randlichen Gehölzstrukturen Lebensstätten und hier auch nur für gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Habitatstrukturen haben und auch in den Gärten in den angrenzenden Wohngebieten vorkommen. Auch das

mögliche Vorkommen von weiteren Tierarten wie Kleinsäuger (Igel, Mäuse, etc.) sowie Insekten ist auf die Gartenfläche und die randlichen Hecken beschränkt, alle anderen Flächen des Plangebietes sind eher lebensfeindlich.

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.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist von der Kieler Straße durch die gewerbliche Nutzung des Autohauses und die benachbarte Tankstelle mit überwiegend versiegelten Flächen und kaum Grünstrukturen gekennzeichnet. Infolge der Gebäudestellung sind die rückwärtigen Flächen von der Straße aus nicht einsehbar. Von der rückwärtigen Wohnseite aus, d.h. vom Fußweg der Seafordkehre, ergibt sich ein eingegrüntes Bild, dadurch dass die dortigen Abstellflächen durch Hecken und berankte Zäune gut eingebunden sind und sich das Wohngrundstück ohnehin gärtnerisch gestaltet darstellt.

## 9.2 Landschaftsplanerische Vorgaben

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans der Gemeinde Bönningstedt (2006) werden für das Plangebiet des B-Plans 37 keine Maßnahmen der örtlichen Landschaftsplanung formuliert, zumal die überplanten Flächen in der innerörtlichen Lage seit langem baulich genutzt werden.

Im B-Plan 16 (1996) sind die mächtigen Baumbestände (3 Eichen) an der seitlichen Grenze des Wohngrundstücks zum Erhalt festgesetzt. Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes ist als Grünfläche, überlagernd mit Flächen zugunsten des Naturschutzes festgesetzt, um eine Fläche für die Erweiterung des nördlich angrenzenden naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens vorzuhalten (welche aber nicht realisiert wurde).

Die im B-Plan 16 zum Erhalt festgesetzten angrenzenden Bäume sind unabhängig von ihrer Listung im Baumkataster durch die gemeindliche Baumschutzsatzung (2008) gemäß §2 (5) geschützt.

## 9.3 Eingriffssituation

Aufgrund der schon umfangreich bestehenden Bebauungen und Versiegelungen haben die Neubauvorhaben des B-Plans keine Eingriffsrelevanz. Gegenüber der Bestandsnutzung werden keine Flächen oder Böden erstmalig überbaut. Aus planungsrechtlicher Sicht tritt nur für die bisher als Grünfläche festgesetzte Teilfläche eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme ein.

Die mit den Tiefgaragen einhergehenden Abgrabungen liegen überwiegend unterhalb der Baukörper.



Im Vergleich mit der jetzigen Versiegelung werden zukünftig weniger Flächen überbaut sein und weitergehende gärtnerisch genutzte Bodenflächen verbleiben.

Für den **Wasserhaushalt** treten infolge der Neubebauung versiegelungsbedingt keine Mehrmengen an Oberflächenabfluss auf. Unabhängig davon ist der Oberflächenabfluss vor Abgabe an die Kanalisation zu drosseln.

Angesichts der erkundeten geringen Flurabstände zum Grundwasser kommt es zu Einbindungen der Untergeschosse der Baukörper in die Grundwasser führenden Schichten. Infolgedessen sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Nutzungsbedingt ist nicht mit qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

Für die **klimaökologischen** Funktionen der innerörtlichen Fläche ist durch die Neubauvorhaben nicht von negativen Wirkungen auszugehen, da sich die Versiegelung nicht erhöht und in den umgebenden Freiflächen Grünstrukturen entstehen werden.

Auch für den **Lufthaushalt** ist keine relevante Verschlechterung zu erwarten, da keine verkehrsbedingten Zusatzbelastungen für die umgebenden Nutzungen ableitbar sind.

Aufgrund der Neubebauung kommt es zu einem vollständigen Verlust der (wenigen) **Gehölz- und Grünstrukturen** im Plangebiet. Strukturen mit besonderer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt oder geschützte Bestände sind nicht betroffen.

Der durch den Ursprungs-B-Plan 16 geschützte Eichenbestand am Südrand wird durch die heranrückende Bebauung des B-Plans 37 nicht gefährdet. Ein vollständiger Verlust dieser Grenz-Bäume wird allerdings durch die Vorhaben im benachbarten B-Plan 36 hervorgerufen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz ist festzustellen:

Bei Einhaltung der gesetzlich erlaubten Fällfristen vom 1.10. bis 28./29.2. für die unvermeidbaren Gehölzverluste (Baumbeseitigungen, Heckenrodungen etc.) können Tötungen oder Verletzungen von Gebüsch- und Gehölzbrütern sicher ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Störung von Brutvögeln ist nicht relevant, da die Flächen des Plangebietes bereits jetzt intensiv baulich und verkehrlich genutzt werden und die im Gebiet und in der direkten Umgebung zu erwartenden gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten gegenüber optischen und akustischen Störungen weitgehend unempfindlich sind. Für diese Arten werden durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen generiert, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen.

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet be-

trifft nur wenige Strukturen für gehölz- und gebüschbrütende Vögel, was aber nicht zu einem Verstoß gegen die Bestimmungen führt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erhalten bleibt. Zudem entstehen auf den zukünftigen Wohnbauflächen Strukturen, die als neue nutzbare Habitate für die Vogelwelt, Kleinsäuger und Insekten der Siedlung zur Verfügung stehen.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild wird die Neubebauung zu einer städtebaulichen Aufwertung entlang der Kieler Straße führen. Der Verlust der wenigen Grünstrukturen hat keine Relevanz für das innerörtliche Landschaftsbild.

#### 9.4 Maßnahmen und Festsetzungen zur Grünordnung

Die Maßnahmen der Grünordnung zielen auf eine Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen sowie den Schutz von Boden, Wasser und Klima ab. Diese umfassen:

- Entlang der Straßenfront zur Kieler Straße werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.
- An den seitlichen Grenzen der Vorhabensflächen zu den benachbarten Grundstücken werden Laubhecken angepflanzt.
- Teilflächen des Neubaus erhalten eine extensive Dachbegrünung.
- Die durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen werden mit Erdreich überdeckt und weitgehend begrünt.

Im Einzelnen werden folgende Grünfestsetzungen getroffen:

Für alle als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

Die Anpflanzungen von insgesamt 4 Einzelbäumen im Plangebiet werden standörtlich festgesetzt. Die Baumpflanzungen erfolgen auf den Vorflächen zur Kieler Straße, um das Ortsbild zu gestalten. Um ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Vorflächen und der erforderlichen Grundstückszufahrten zu haben, ist eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 2 m zulässig. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist dabei aber einzuhalten.

Sofern die Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen erfolgen, müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder festgesetzte neu zu pflanzende Baum soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums bzw. der Baumstandort langfristig und nachhaltig gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche sind Mindestpflanzqualitäten (*Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang*) vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Begrünungs- und Gliederungseffekt zu erzielen und eine Maßstäblichkeit zu dem mehrgeschossigen Neubau herzustellen.

Bei der Artenauswahl ist auf die Standortgerechtigkeit und Klimafestigkeit zu achten, so dass die Baumpflanzungen langfristigen Erfolg haben. Im Hinblick auf die Lage zwischen Verkehrsflächen (Lichtraumprofil) und Fassade sowie die Himmelsrichtung (Westseite der Gebäude) kommen auch kegel- oder säulenartige Wuchsformen mittelkroniger Baumarten in Frage. Insofern werden auch die Belichtung und Belüftung der straßenzugewandten Gebäudefasaden gewährleistet.

Weitere Anpflanzungen sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt: hier sind in wesentlichen Abschnitten Hecken aus Laubgehölzen (vorzugsweise Hainbuche, Buche, Weißdorn oder Liguster) anzupflanzen, um das Neubauvorhaben zu den angrenzenden Nutzungen gestalterisch einzubinden und auch Ersatz für entfallende Gebüsch- und Hecken zu schaffen. Auch für die Heckenpflanzungen werden Qualitätsanforderungen formuliert.

Die Dachflächen der neuen Baukörper erhalten unter Berücksichtigung technischer Aufbauten eine extensive Begrünung. Die Festsetzung eines entsprechenden Substrataufbaus mit mindestens 8-10 cm durchwurzelbarer Stärke sichert die Voraussetzungen für die vegetationsfähige Gestaltung der Dachflächen.

Die Begrünung der Dachflächen hat kleinklimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen, reduziert durch Retentionswirkungen den Oberflächenabfluss und schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Weitere Begrünungsvorschriften betreffen Freiflächen auf Tiefgaragen. Als Voraussetzung für die Begrünung der Freiflächen auf Tiefgaragen ist eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m festgesetzt, um eine qualitativ befriedigende gärtnerische Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen sicherzustellen. Ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen und Terrassenbereiche. Dabei sind herausragende Teile der TG einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1 m Höhe mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Zur Einbindung der Tiefgaragenzufahrten sind diese mit Pergolen zu überspannen und ebenfalls mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe einzugrünen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird die Versiegelungsrate der befestigten Flächen begrenzt: So sind Zufahrten und Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sowie oberirdische Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Vollversiegelnde Beläge sind auf diesen Flächen nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten bzw. befestigten Flächen wieder herzustellen, um die Entwicklung der Vegetation (Hecken, Bäume, sonstige Anpflanzungen) zu gewährleisten.

Eine wesentliche Maßnahme der Begrenzung der Versiegelung besteht aber auch in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der mehrgeschossigen Bauten in Tiefgaragen, welche zudem weitgehend unterhalb der Gebäude angeordnet sind.

Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes in Wechselwirkung mit den Baumbeständen der Umgebung sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht zulässig. Die Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit sind nach dem Stand der Technik durchzuführen.

Im Hinblick auf die geringen Flurabstände ist zum Schutz des Grundwassers eine Versickerung von Niederschlagswässern nur über Versickerungsmulden möglich und zulässig, nicht aber über Rigolen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für die unvermeidbaren Gehölbeseitigungen die gesetzlichen Fällfristen des § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

## 9.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung dient lediglich der Einschätzung der Folgen des B-Plans, da aufgrund der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne nach § 13a BauGB die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht entfällt. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Baumverluste im Grenzbereich zum benachbart geplanten Discounter werden nicht durch den B-Plan 37 verursacht, der Ausgleich ist Gegenstand des B-Plans 36.

Im Vergleich der derzeitigen Versiegelung mit der zukünftig zulässigen baulichen Nutzung zeigt sich eine geringere Bodenversiegelung zugunsten gärtnerisch genutzter Freiflächen. Die Begrünung der Dachflächen und die mögliche Versickerung von Teilmengen des Oberflächenwassers führen für den örtlichen Wasserhaushalt zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand. Desgleichen wirken

die Dachbegrünung und die höheren Anteile an Vegetationsflächen einer Verschlechterung der klimaökologischen Situation in der Ortslage entgegen. Die gärtnerisch genutzten Freiflächen der Wohnbauflächen werden zukünftig das Angebot an Habitatstrukturen für die heimische, siedlungsgebundene Pflanzen- und Tierwelt (gegenüber dem gewerblich genutzten Bestand) erhöhen. Auch das Ortsbild erfährt insgesamt eine Aufwertung.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass es durch die durch den B-Plan zulässigen Nutzungen und Festsetzungen keinesfalls zu einer Verschlechterung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt, sondern anteilig zu Verbesserungen.

## 10. Lärm und Lärmschutz

Vgl. Anlage 1 zur Begründung - Lärmuntersuchung Bönningstedt B-Plan 37, vom 09.01.2020, Verf.: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt

### 10.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Betriebsgrundstück der Fa. Bunge in der Kieler Str. 70 - 74 an der B 4 (Kieler Straße) in Bönningstedt beherbergt derzeit ein Autohaus (sowie eine Tankstelle). Die Gebäude des Autohauses sollen abgebrochen und die Fläche künftig einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. An der Straßenseite sind ggf. auch ergänzt kleine Läden, Büronutzungen u. Ä. vorgesehen. Zur Schaffung des Planrechtes wird ein B-Plan aufgestellt. In diesem Rahmen ist zu prüfen, ob die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit der Nachbarschaft verträglich sind. Dabei sind folgende Lärmquellen zu berücksichtigen:

- Feuerwehr und Bauhof auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- angrenzende Shell-Tankstelle mit Waschanlage und die im Süden geplanten Einzelhandelseinrichtungen.
- Verkehrslärm von der Kieler Straße (B 4),

Für das Plangebiet gibt es zwar einen hochbaulichen Grobentwurf für eine mögliche Bebauung (s.a. Pkt. 8 dieser Begründung - Beschreibung des Vorhabens). Da dieser jedoch lediglich als Idee zu verstehen ist, handelt es sich bei diesem B-Plan um eine Angebotsplanung ohne konkreten bzw. verbindlichen Vorhabenbezug. Dennoch orientiert sich die Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an dieser Entwurfsidee

### 10.2 Lärmschutzmaßnahmen

#### 10.2.1 Lärmschutzmaßnahmen - Feuerwehr

Bei nächtlich abfahrenden Feuerwehr-LKW wird das Spitzenpegelkriterium überschritten. Es wird vorgeschlagen, auf Nutzungen mit



erhöhtem Schutzanspruch während des Nachtzeitraums an der zur Kieler Straße orientierten Fassade zu verzichten. Zulässig sind hier Büros, gewerbliche und ähnliche Nutzungen. Wohnungen, zumindest öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen sollten ausgeschlossen werden.

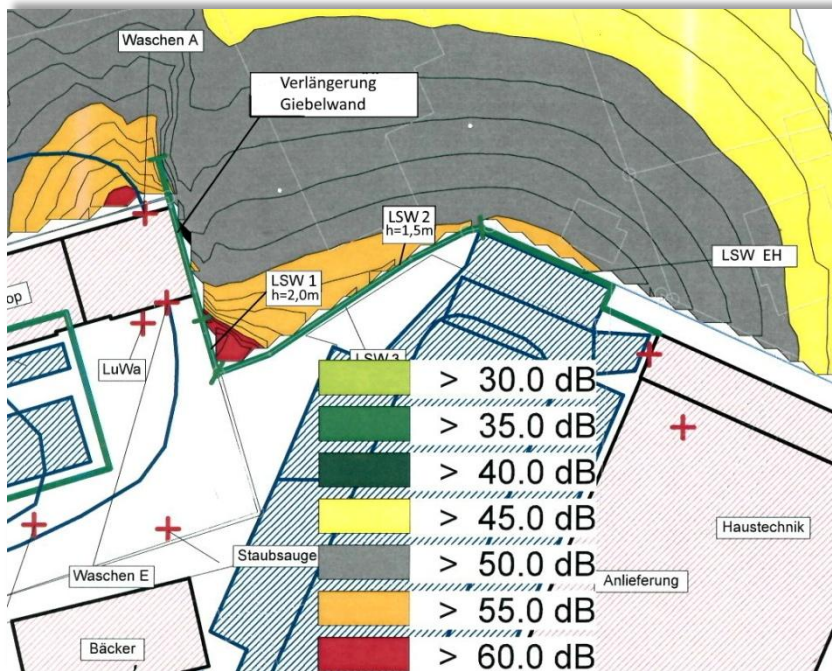
Falls eine Unterbringung von ausschließlich gewerblichen Nutzungen an der Westfassade nicht möglich ist, müssen etwaige dort angeordnete (öffentbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit baulichen Schallschutzvorbauten versehen werden. In Frage kommen z. B. Vorhangfassaden, verglaste Balkone und Loggien, Wintergärten oder im Fall von Dachterrassen auch schalldichte Brüstungen mit aufgesetzten Verglasungen. Die Vorbauten müssen eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) bewirken.

#### 10.2.2 Lärmschutzmaßnahmen - Tankstelle mit Waschanlage und Einzelhandelseinrichtungen

Um den Bereich östlich der Waschhalle als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ausweisen zu können, müssen Maßnahmen insbesondere zum Schutz vor dem Tankstellenlärm, aber auch zum Schutz vor dem Lärm der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen getroffen werden. Folgende Lärmschutzmaßnahmen werden (kumulativ) vorgeschlagen:

- 1 Die westliche Giebelwand des an die Ostfassade der Waschhalle der Tankstelle angrenzenden Gebäudes ist zu verlängern. Die Überstandslänge in Richtung Südsüdosten muss bezogen auf die Waschhalle mindestens 3,0 m betragen und bezogen auf die Südfassade des Wohngebäudes mindestens 6,0 m. Die Oberkante der verlängerten Giebelwand muss eine Höhe von mindestens 1,1 m über OK Fußboden im 3.OG des angrenzenden Wohngebäudes aufweisen. Öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 sind in dieser Giebelwand nicht zulässig.
- 2 Im Anschluss an die o. g. verlängerte Giebelwand ist im Verlauf der Grenze zur Tankstelle eine bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der Tankstelle mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand (LSW 1) zu errichten (diese ist in Form der Spritzschutzwand bereits vorhanden.)
- 3 Eine weitere Lärmschutzwand LSW 2 ist erforderlich zum Schutz vor Stellplatzlärm der Einzelhandelseinrichtungen. Sie muss mindestens 1,5 m hoch (bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Kundenstellplätze) ausgeführt werden. Sie ist entlang der Grenze zu platzieren, etwa 36 m lang und an LSW 1 sowie die von Seiten der Einzelhandelseinrichtungen zu errichtende LSW dicht anzuschließen.
- 4 Im Nahbereich der Ausfahrt der Waschhalle mit Beurteilungspegeln von mehr als  $L_r = 55$  dB(A) tags muss auf (öffentbare) Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von

Menschen dienen, verzichtet werden.



Planskizze - Lage der aktiven Lärmschutzeinrichtungen und Lage der Beurteilungspegel

### 10.2.3 Lärmschutzmaßnahmen - Verkehrslärm Kieler Straße

Aufgrund des starken Verkehrslärms im Nahbereich zur Kieler Straße (B 4) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwände) kommt aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage. Von daher verbleiben nur Maßnahmen der Grundrissgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen.

Zum Schutz vor Aufenthaltsräumen in Wohnungen werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung empfohlen, sofern der Verkehrslärm Beurteilungspegel von  $L_r > 59$  dB(A) tags oder  $L_r > 49$  dB(A) nachts aufweist. Fenster von schutzbedürftigen Räumen sollten vorzugsweise nicht zu den der Kieler Straße direkt zugewandten Fassaden orientiert werden.

Da die Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 bei Büro- und ähnlichen Nutzungen im Vergleich zu Wohnräumen um 5 dB(A) niedriger liegen, ist im Fall von Büros u. Ä. der Auslösewert erst ab  $L_r = 64$  dB(A) tags zu sehen. Da Büros u. Ä. nachts keinen höheren Schutzanspruch genießen als tags, entfällt hier die Anforderung hinsichtlich des Nachtwertes.

Die Dimensionierung der Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 01-2018) vorzunehmen. Die konkreten Anforderungen berechnen sich nach Abs. 7 in DIN 4109 Teil M. 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 aus hygienischen Gründen notwendige Luftwechsel in Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, sind betroffene Schlaf- und Kinderzimmer mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 zu führen. Da die Anforderungen an die Energieeinsparung auch zu einem gewissen Schallschutz führen, kann bei geringen Lärmbelastungen, bei Wohnnutzungen bei Beurteilungspegel von  $L_r < 59/49$  dB(A) tags/nachts, bei Büro- und ähnlichen Nutzungen bei  $L_r < 64$  dB(A) auf Nachweise verzichtet werden.

### 10.3 Zusammenfassung

Ohne Lärmschutzmaßnahmen überschreitet der Lärm von Tankstelle und Einzelhandelseinrichtungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Um sie einhalten zu können, sind Lärmschutzwände erforderlich.

Ohne Schutzmaßnahmen kann das Spitzenpegelkriterium im Fall nächtlich vom Feuerwehrgrundstück abfahrender LKW in der ersten Baureihe nicht eingehalten werden. Deshalb werden für der Kieler Straße zugewandte Fenster Schallschutzvorbauten festgesetzt.

Die Berechnungen für den Verkehrslärm der Kieler Straße ergeben, dass die Orientierungswerte für MI- bzw. MU-Gebiete im straßennahen Bereich überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Ersatzweise werden Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und ersatzweise passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen.

Mit Realisierung des geplanten riegelförmigen Baukörpers dicht entlang der Kieler Straße ist zu erwarten, dass in dessen Schallschatten auch die WA-Orientierungswerte weitgehend eingehalten werden.

## 11. Verkehrliche Belange

Das Straßennetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets, insbesondere durch die Kieler Straße und nachgeordnet durch die Straße Seafordkehre und Ahornstraße vorhanden.

Da der bisherige Betrieb des Autohauses ausschließlich über die Kieler Straße angefahren wird (Inhaber, Betriebsangehörige, Zulieferer, Kunden, Besucher etc.) und ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen dadurch gegeben ist, wird davon ausgegangen, dass sich die gesamtverkehrliche Situation und auch die Belastung

der Kieler Straße durch die Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich ändern bzw. verschlechtern wird.

## 12. Erschließungstechnische Rahmenbedingungen

### 12.1 Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser

Bei Baugrunduntersuchungen (Anlage 2.1 - Neumann, 11.6.2013) wurden unterhalb von Aufschüttungen gewachsene Fein- und Mittelsande bis 3 bzw. 5 m Tiefe erbohrt. Eine Versickerungsfähigkeit ist in den anstehenden Sanden nach Einschätzung des Baugrundgutachters (Anlage 2.2 - Neumann, 29.11.2019) eingeschränkt gegeben.

Für den Wasserhaushalt sind die Flächen derzeit bedeutungslos, da angesichts der flächigen Versiegelung und Überbauung aktuell keine Abflussspenden dem Grundwasser zugutekommen, sondern der Oberflächenabfluss vollständig über die Kanalisation in der Kieler Straße und der Seafordkehre an die Vorflut abgegeben wird. Dies wird sich nach Umsetzung der Planung deutlich verbessern, da Teile der bisher versiegelten Flächen entsiegelt werden können.

Bei den vorliegenden Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserstände in 1,10 bis 2,50 m Tiefe angetroffen, so dass die Standorte als grundwassernah eingestuft werden müssen, zumal der Gutachter auf niederschlagsabhängige Schwankungsbereiche hinweist. Im Hinblick auf die geringen Flurabstände ist zum Schutz des Grundwassers eine Versickerung von Niederschlagswässern nur über Versickerungsmulden möglich und zulässig, nicht aber über Rigolen.

Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg muss aufgrund der bisherigen Auslastung der umliegenden Regenrückhaltebecken das anfallende Oberflächenwasser zeitversetzt und gedrosselt abgegeben werden.

Die Begrünung der Dachflächen, die mögliche Versickerung von Teilmengen des Oberflächenwassers über Versickerungsmulden sowie der deutlich geringere Grad der Versiegelung im Plangelungsbereich führen für den örtlichen Wasserhaushalt an sich zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand.

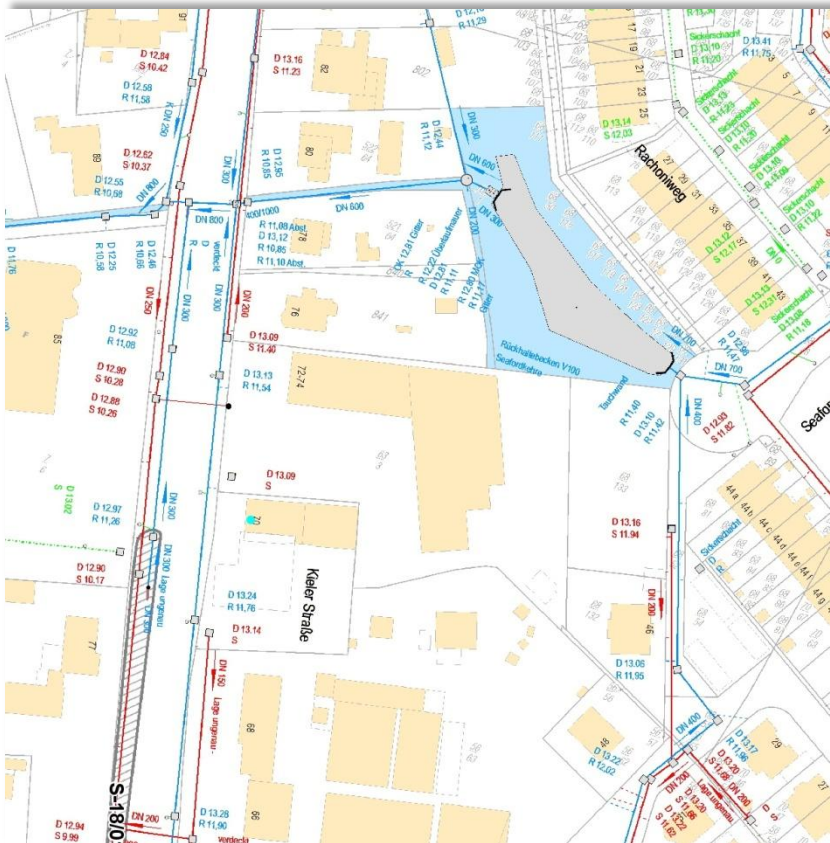
Zusätzliche Rückhalteeinrichtungen sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung nachzuweisen - z.B. durch Schaffen durch zusätzliche Retentionsräumen, u.a. Blockspeichersysteme oder Staukanälen. Die Anlage von Regenrückhaltebecken scheidet als Alternative aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeiten aus.



## 12.2 Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Schmutzwassersystem (Hauptsammelleitung in der Kieler Straße).

Nach Rücksprache mit „Hamburg Wasser“ sind dieser Anschluss und die voraussichtlichen Einleitemengen (geplant sind ca. 70 Wohneinheiten) grundsätzlich unproblematisch.



Leitungsbestandsplan,  
Quelle: Hamburg wasser

## 12.3 Sonstige Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Sonstige Ver- und Entsorgungssysteme sind im Ortskernbereich bereits vorhanden. Die jeweiligen Anschlüsse des Plangebietes sind unproblematisch herstellbar. Dies betrifft die Frischwasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation und die Abfallbeseitigung.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe. Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der Trinkwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 werden im Rahmen der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen und mit der Feuerwehr abzustimmen sein.

Die notwendigen Feuerwehrezufahrten ins Plangebiet sind grundsätzlich durch die geplante Durchfahrt durch den Gebäuderiegel parallel zur Kieler Straße, über die Zone der Abstandsflächen am nördlichen Plangebietsrand sowie über die Seafordkehre / Ahornstraße gesichert.

#### 12.4 Bodenkontaminierungen

Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen können Bodenkontaminierungen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden (Anlage 2.1 - Bodengutachten).

### 13. Sonstiges

#### 13.1 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Bönningstedt nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zufallsfunde sind durch die Gemeinde Bönningstedt bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

#### 13.2 Archäologische Denkmale

Die Gemeinde Bönningstedt geht davon aus, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmals durch die Umsetzung der Planung nicht anzunehmen sind.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist jedoch zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes, 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.

### 14. Begründung der Festsetzungen

#### 14.1 Art der baulichen Nutzung

Gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße wird in einer Tiefe von ca. 30 m ein Urbanes Gebiet -MU- gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dies soll eine zwingende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Nichtwohnnutzungen gewährleisten, um hier

den Ortskernbereich nutzungsstrukturell nachhaltig aufzuwerten. Aufgrund dieser Zielsetzung sind hier Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig. Sonstige Nutzungen, die im Nutzungskatalog der BauNVO aufgeführt sind, sind hier entsprechend allgemein zulässig, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (u.a. auch Ferienwohnungen), Vergnügungsstätten und Tankstellen, die hier städtebaulich bzw. aufgrund der damit verbundenen Kundenverkehren nicht gewünscht sind.

Die sonstigen Bereiche des Plangeltungsbereichs zwischen Urbanen Gebiet -MU- und Seafordkehre / Ahornstraße werden als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt. Dies entspricht auch den bestehenden Nutzungen, die östlich anschließen und gewährleistet dadurch einen nutzungsmäßig verträglichen Übergang in die benachbarten Bereiche.

Ausgeschlossen werden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes (auch Ferienwohnungen), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sich diese aufgrund der notwendigen Flächen- und Größenverhältnisse nicht in die beabsichtigten Quartiersstrukturen einfügen würden.

Um die notwendigen Flächen für Stellplätze im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus nachweisen zu können, ist im Urbanen Gebiet -MU- und im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 37 um eine sogenannte Angebotsplanung handelt, wird auf eine zeichnerische Verortung der Tiefgarage verzichtet.

Die zukünftige Tiefgarage wird ausschließlich über die Kieler Straße angefahren werden können. Entsprechend wird zeichnerisch eine Durchfahrt im Erdgeschossbereich des Gebäuderiegels parallel zur Kieler Straße festgesetzt. Diese Durchfahrt dient im Übrigen auch als Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr bei nötigen Einsätzen. Hiermit wird sichergestellt, dass der sehr überwiegende Teil der zukünftigen Verkehre nicht durch die nordöstlich und südöstlich angrenzenden Wohnquartiere fließt.

Ebenerdige Stellplätze sowie Garagen innerhalb des zukünftigen Quartiers des Geschosswohnungsbaus (-MU- und -WA/1-) werden ausgeschlossen, um hier Freiraumqualitäten und differenzierte Aufenthaltszonen gewährleisten zu können.

Zulässig sind Stellplätze hier nur im Bereich direkt an der Kieler Straße, um hier an der Bundesstraße ein Mindestmaß an Besucher- und Kundenstellplätzen anbieten zu können.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes--WA/2-, dem vorgesehenen Bereich für Stadt - Reihenhäuser, werden dagegen die notwendigen Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten parallel zum Verbindungsweg zwischen Seafordkehre und Ahornstraße ausgewiesen. Da der Verbindungsweg nur eine Breite von ca. 4,0 m hat,

wurde die Tiefe der Flächen für Stellplätze (Senkrechtstellplätze) auf 7,0 m festgelegt, um hier ein Ein- und Ausfahren unproblematisch zu ermöglichen.

Der bestehende Poller im Verbindungsweg (verhindert ein Durchfahren zwischen Seafordkehre und Ahornstraße) soll erhalten und ggfs. versetzt werden, um auch zukünftig das Durchfahren zu verhindern. Dies kann jedoch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden, im Übrigen befindet sich die Wegeparzelle außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Um die zukünftigen stadträumlichen Qualitäten des öffentlichen Raums der Kieler Straße im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, wird festgesetzt, dass zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße Nebenanlagen unzulässig sind.

## 14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Baugebiete durch die Festsetzung der GRZ, der Anzahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung sowie den Festlegungen zu maximalen Gebäudehöhen getroffen.

Wesentlicher Konzeptpunkt bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Verringerung der Baudichte und der baulichen Höhenentwicklung von West nach Ost. Dies soll einerseits sicherstellen, dass eine wirksame bauliche Raumkante an der Kieler Straße planungsrechtlich verankert wird (Urbanes Gebiet, GRZ 0,6, zwingende Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss, maximale Gebäudehöhe von 13,60 m) und andererseits innerhalb der Tiefe des Baugrundstücks verträgliche Übergänge bezüglich der Dichte und der baulichen Höhenentwicklungen zu den angrenzenden Wohnbauquartieren im Osten gewährleistet werden.

Insoweit reduziert sich das Maß der GRZ von West nach Ost von 0,6 im Urbanen Gebiet -MU-, über 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1-, auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2-.

Vergleichbares gilt auch für die Festlegungen der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse: -MU- = drei Vollgeschosse, -WA/1 = drei Vollgeschosse, -WA/2- = zwei Vollgeschosse sowie für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe: -MU- = 13,60 m, -WA/1- = 9,50 m bis 12,50 m, -WA/2- = 9,50. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich in ihren Angaben auf die Höhe von 13,0 m über Normalhöhennull und damit auf die durchschnittliche Höhe des bestehenden Geländeverlaufs im Plangeltungsbereich.

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- wird hierbei die Obergrenze der baulichen Dichte (GRZ 0,4) gem. BauNVO um 0,1 überschritten. Die festgesetzte GRZ von 0,5 ist hier jedoch, aufgrund der konzeptionellen Zielsetzung eine höhere Dichte sowie eine höhere Anzahl von Wohneinheiten (im Einzugsbereich der AKN Haltestelle) zu ermöglichen, städtebaulich gerechtfertigt.



Die gem. BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen orientieren sich im Urbanen Gebiet -MU- (GRZ bis zu 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ bis zu 0,75) an der Zielsetzung, in diesen Bereichen eine großflächige Tiefgarage zu ermöglichen. Daher sind auch diese Überschreitungsmöglichkeiten städtebaulich gerechtfertigt.

#### 14.3 Bauweise

Da der zukünftige Gebäudekomplex im Urbanen Gebiet -MU- und im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- über 50 m lang konzipiert 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 die seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einhalten müssen.

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA/2-, der zukünftige Standort der Stadt - Reihenhäuser, kann, aufgrund der Längenausdehnung der baulichen Anlagen, eine offene Bauweise festgesetzt werden. Um das bauliche Konzept der Reihenhäuser zwingend festzulegen, werden im Rahmen der offenen Bauweise auch „Hausgruppen -H-“ ausgewiesen.

#### 14.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Die Grundlage hierfür war das hochbauliche Grobkonzept, wobei die Festlegungen im Bebauungsplan in der Bautiefe leichte Spielräume eröffnen.

Um die zukünftige Straßenfassade an der Kieler Straße zwingend zu verorten und festzulegen, wurde in diesem Bereich jedoch eine Baulinie festgesetzt. Um die bauliche Ausdehnung dieses Gebäuderiegels nach Süden (an das Tankstellengebäude bzw. bis zur Grundstücksgrenze) planungsrechtlich zu ermöglichen, ist hier ebenfalls eine Baulinie ausgewiesen.

Aufgrund der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (gegenüber dem Tankstellenbetrieb und des Betriebes der Waschanlage) und deren verbindlichen Standortfestlegungen, wurde die südwestlich gelegene Fassadenecke des südlich gelegenen Gebäuderiegels im Allgemeinen Wohngebiet -WA/1- ebenfalls durch eine Baulinie festgesetzt, da hier die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen angebaut werden müssen.

#### 14.5 Lärmschutzmaßnahmen

Die Begründung der Festsetzungen zum Lärmschutz sind dieser Begründung unter Pkt. 10 zu entnehmen.

#### 14.6 Grünordnung

Die Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung und zu Natur

und Umwelt sind dieser Begründung unter Pkt. 9 zu entnehmen.

#### 14.7 Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Um eine weitergehende Gestaltqualität der zukünftigen Gebäude und baulichen Anlagen zu gewährleisten, wurden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) festgesetzt.

Um die ortsübliche Erscheinungsweise von baulichen Anlagen zu berücksichtigen, wird festgesetzt, dass die Fassade an der Kieler Straße weitgehend in rötlichem - buntem Sichtmauerwerk zu errichten ist.

Um die bauliche Höhenentwicklung auf die eigentlichen Gebäudedekubaturen zu beschränken, wurde festgelegt, dass im gesamten Plangeltungsbereich nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Dies gewährleistet auch ein bestimmtes Maß an moderner Formsprache.

Zusätzliche Regelungen zur Ausgestaltung von Staffelgeschossen korrespondieren hierbei zu den Festlegungen Flachdächer bzw. flach geneigten Dächern errichten zu müssen und zu den gewählten zulässigen maximal Gebäudehöhen. Staffelgeschosse müssen mindestens 2,0 m gegenüber allen Gebäudeseiten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen - damit werden sie vom öffentlichen Straßenraum aus weniger oder kaum mehr wahrnehmbar sein und reduzieren somit optisch die bauliche Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude.

Um zulässige untergeordnete Bauteile (u.a. Vorbauten, Balkone, Vordächer oder Fluchttreppen), die auch vor der eigentlichen Hauptfassade liegen können, einer einheitlichen Gestaltung zuzuführen, wird festgesetzt dass diese weitgehend nur aus Stahl- und Glaselementen herzustellen sind.

Um die Einheitlichkeit der baulichen Hauptanlagen zu sichern, werden zusätzlich einschränkende Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen.

#### 14.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen zu Kulturdenkmälern. Hinweise erfolgen zu Kampfmitteln.

## 15. Flächenbilanz

Wird nachgereicht.