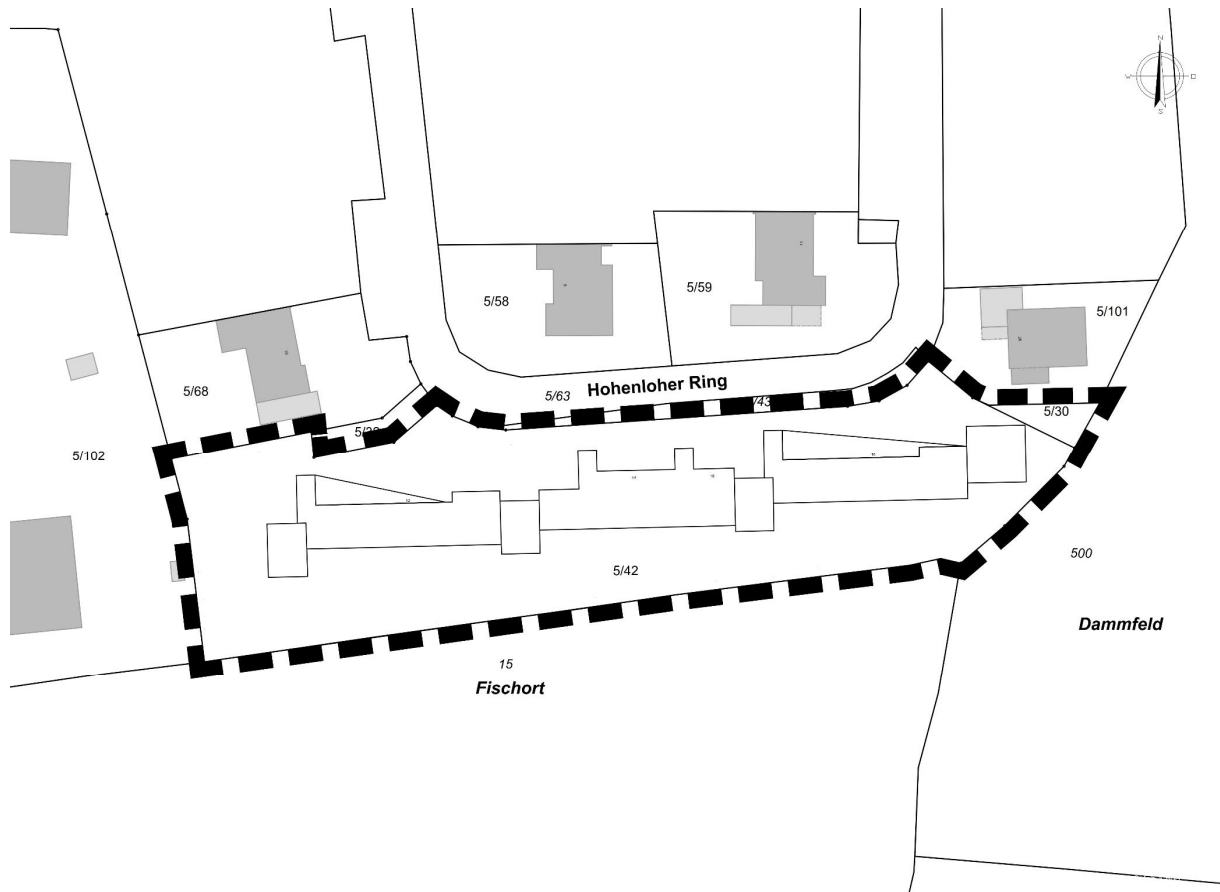


Gemeinde Bönningstedt

(Kreis Pinneberg)



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39
- Hohenloher Ring 12-18 -

Stand: Entwurf 19.01.2021

**Gemeinde Bönningstedt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39
- Hohenloher Ring 12-18 -**

für das Gebiet Hohenloher Ring Nr. 12-18

Auftraggeber:

Adlershorst Baugenossenschaft eG
Ochsenzoller Straße 144

22848 Norderstedt

Auftragnehmer:



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

bueero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

Dipl.-Ing. Dorle Danne

4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-Beteiligung	Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Landesentwicklungsplan	7
3.2. Regionalplan	7
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.4. Bebauungsplan	10
3.5. Beschleunigtes Verfahren	11
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	12
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
4. Beschreibung des Vorhabens	12
5. Städtebauliche Festsetzungen	17
5.1. Art der baulichen Nutzung	17
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	19
6. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH)	20
6.1. Fassaden	20
6.2. Staffelgeschoss	20
6.3. Stellplätze.....	20
6.4. Aufschüttungen und Abgrabungen	20
7. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	21
7.1. Bestandsermittlung.....	22
7.2. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan	22
8. Verkehrliche Erschließung	24
9. Ver- und Entsorgung.....	25
9.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation .	25
9.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	25
9.3. Müllabfuhr	26
10. Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	27
10.1. Bodenaushub	27

10.2.	Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit	27
10.3.	Altlasten und Altablagerungen.....	27
11.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	27
11.1.	Schutz von festgesetzten Bäumen	27
11.2.	Artenschutz: Bauzeitenregelungen.....	27
12.	Denkmalschutz.....	28
13.	Flächenbilanz	28
14.	Kosten.....	28
15.	Abbildungsverzeichnis	29
16.	Quellenverzeichnis.....	29

Anlage

- Vorhabenbeschreibung
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bönningstedt, südlich der Straße "Hohenloher Ring". Der ca. 4.060 Quadratmeter große Geltungsbereich ist derzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung (Gemeinde Bönningstedt, 1969) überplant und umfasst die Flurstücke 5/42 und 5/30 der Flur 3 der Gemarkung Bönningstedt.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil einer eigenständigen Siedlung östlich des zentralen Siedlungsgefüges von Bönningstedt. Dieser Siedlungsbereich ist über die Norderstedter Straße an die Orte Bönningstedt und Norderstedt-Garstedt angebunden. Die gebietsinterne Erschließung ist über den Dammfelder Weg und den Hohenloher Ring gewährleistet. Die Siedlung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Straße "Hohenloher Ring",
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich bzw. als Baumschule genutzte Flächen
- und im Westen durch das Alten- und Pflegeheim Fasanenhof, überplant mit der 9. Änderung des B-Plans Nr. 1.

Das Areal befindet sich im bebauten Innenbereich und wird nördlich, östlich und westlich durch heterogene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien-, Einfamilien- und Doppelhäusern sowie durch die Bebauung des Alten- und Pflegeheims geprägt.

Das Plangebiet selbst ist derzeit mit drei 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut inkl. entsprechendem Grünanteil. Der Altbestand aus den 60er-Jahren ist bereits entmietet und weitestgehend abgerissen. An den Rändern befinden sich zum Teil nicht erhaltenswürdige Bäume sowie mehrere tote Gehölze besonders am westlichen Plangebietsrand. 2 ortsbildprägende Eichen am Südrand sollen erhalten und geschützt werden.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: (Google earth, 2020)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet ist bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die nicht mehr den heutigen energetischen und wohnbaulichen Standards entsprechen. Da selbst durch eine Sanierung der bestehenden Wohngebäude die heutigen Anforderungen an altengerechte Grundrisse und energetische Standards nicht erfüllt würden, soll eine neue Wohnbebauung im Quartier errichtet werden.

Der Bestands-B-Plan Nr. 1, 6. Änderung aus dem Jahre 1969 sieht eine 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer GFZ von max. 0,5 vor. Das Bauvorhaben kann mit diesen Festsetzungen nicht realisiert werden. Allein die geschlossene Bauweise würde den Bau der öffentlich geförderten Wohnungen in Form eines Solitärgebäudes verhindern (vgl. Abbildung 4).

Mit der 9. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Abbildung 3) wurden bereits im westlich angrenzenden Teilbereich großzügigere Festsetzungen von 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise zugelassen. Die Übernahme dieser Festsetzungen in den Geltungsbereich würde somit zu einer nun ortsüblichen baulichen Dichte und Gebäudehöhe führen. Es würden Bauformen zugelassen werden, die sparsam mit dem Grund und Boden umgehen und sich im Sinne der westlichen Nachbarbebauung in den Bestand einfügen.

Das Baurecht soll daher in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 angepasst werden. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeiten für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern für insgesamt 33 Wohneinheiten in 3 geschossiger Bauweise.

Das Vorhaben soll auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB mit Durchführungsvertrag realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuches (Inhalt des Bebauungsplanes) sowie der Baunutzungsverordnung aufgestellt werden, obwohl nach dem Baugesetzbuch eine solche Bindung nicht besteht. Damit ist aber gewährleistet, dass der Plan grundsätzlich den Begriffen und Kategorien des allgemeinen Planungsrechtes entspricht. Dies erleichtert das Lesen und die Anwendung des Planes.

Das Verfahren soll als Maßnahme zur Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 a BauGB ohne Umweltbericht mit nur einem Beteiligungsschritt gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein - letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

3.1. Landesentwicklungsplan

Für die Planungen der Gemeinde Bönningstedt gilt der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes SH, 2010). In ihm werden unter anderem die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des Zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in die Siedlungsachsen im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg und im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert.

Die Gemeinde Bönningstedt ist aufgrund von Pendlerverflechtungen, Siedlungsdichte und Arbeitsplatzzentralität dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse zwischen Hamburg und Kiel beziehungsweise Hamburg und Flensburg. Durch die Lage zwischen den als Verdichtungsraum ausgewiesenen Siedlungsachsen Hamburg – Pinneberg – Elmshorn und Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen befindet sich die Gemeinde Bönningstedt im Einzugsbereich der Mittelzentren Pinneberg und Norderstedt, ohne dabei selbst eine zentralörtliche Funktion zu besitzen. Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ergeben sich keine direkten Vorgaben für das Plangebiet in Bönningstedt.

3.2. Regionalplan

Gemäß (Regionalplan für den Planungsraum I , 1998) ist Bönningstedt aufgrund seiner Nachbarschaft und verkehrsgünstigen Lage zu Hamburg, Pinneberg und Norderstedt auch in den besonderen Siedlungsraum eingebunden. Aus dem Regionalplan ergeben sich die folgenden Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Bönningstedt:

- die Verdichtung des Ortskerns und die Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes im engeren Bereich des Bahnhaltepunktes Altona – Kaltenkirchen – Neumünster
- das durch Landwirtschaft geprägte Ortsbild der alten Dorflage Winzeldorf ist zu erhalten
- Grünzäsuren entlang der Mühlенаue und im weiteren Verlauf der Landesgrenze zwischen Ellerbek und Hamburg sollen gesichert werden und zur räumlichen Trennung der Bebauung im Grenzbereich zu Hamburg beitragen.

Für das Planungsvorhaben selbst ergeben sich aus dem Regionalplan keine direkten Vorgaben.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung / F-Planberichtigung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar. Das Plangebiet ist Bestandteil einer baulich zusammenhängenden und vom Kernsiedlungsbereich Bönningstedts separierten Siedlung. Diese befindet sich zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan eine von Süd nach Nord verlaufenden Hochspannungsleitung als künftig fortfallend dar, die bereits abgebaut wurde.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 für den Geltungsbereich verzeichnet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 soll keine GFZ mehr festgesetzt werden. Es wird vielmehr die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 1, 9. Änderung übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung stimmt somit in B-Plan und F-Plan nicht mehr überein, sodass der B-Plan derzeit nicht aus dem wirksamen F-Plan entwickelt werden kann. Der F-Plan wird daher geändert (berichtigt).

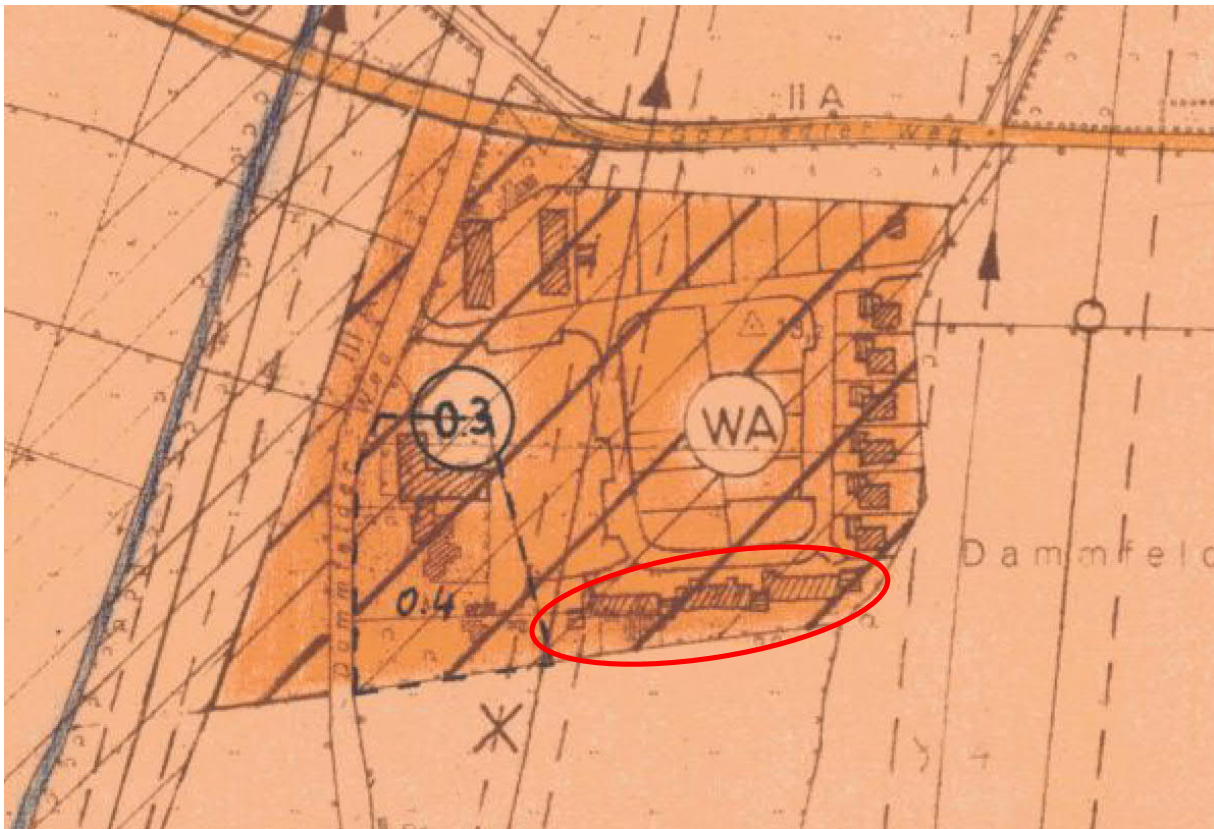


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: (Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt, 1974)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Bereits heute stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplanes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit dem gegenwärtigen Planrecht überein. In der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist bereits eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Auch die 9. Änderung des B-Plan Nr. 1 weicht von der F-Plandarstellung ab, da überhaupt keine GFZ mehr festgesetzt wurde, sondern die GRZ von 0,4.

Damit entspricht die Darstellung der GFZ im Flächennutzungsplan nicht mehr der Realität und entfällt im Rahmen der nn. Änderung (Berichtigung). In der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 39 wird die GRZ 0,4 aus der benachbarten 9. Änderung des B-Plans Nr. 1 übernommen, so dass eine ortsüblichen baulichen Dichte entsteht. Es werden Bauformen zugelassen, die sparsam mit dem Grund und Boden umgehen und sich im Sinne der westlichen Nachbarbebauung in den Bestand einfügen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird daher durch die Streichung des Maßes der baulichen Nutzung im F-Plan nicht beeinträchtigt. Sie wird vielmehr an das bestehende Baurecht angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Anhang dieser Begründung.

3.4. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 1

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung, lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Festgesetzt waren für den Geltungsbereich u.a.:

- ein Allgemeines Wohngebiet
- eine GFZ von 0,5
- 2 mögliche Vollgeschosse,
- die geschlossene Bauweise,
- zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen 30 - 35°,
- Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

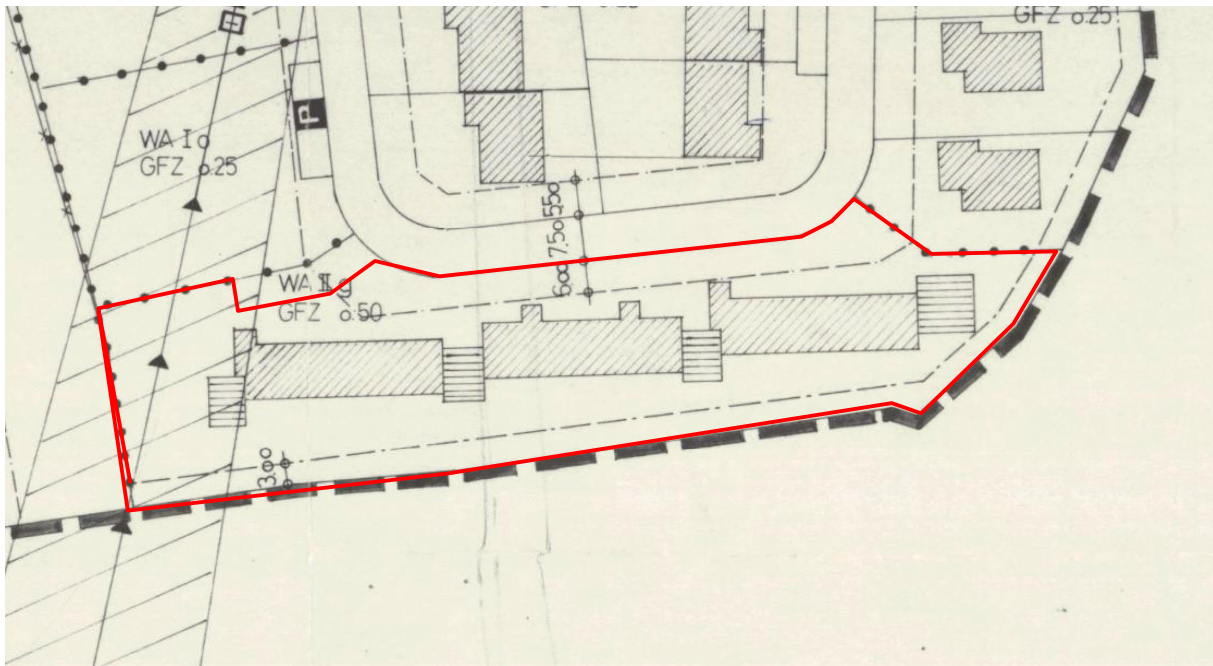


Abbildung 3 - Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Quelle: (Gemeinde Bönningstedt, 1969)

Der Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung wird teilweise mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 39 überplant. Der Geltungsbereich ist fortan nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 1.

3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten) bestehen dürfen,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von 3 Seiten umbaut. Im Plangebiet selbst befindet sich Altbestand der abgerissen und mit Gebäuden mit heutigen energetischen Standards ersetzt werden soll. Zudem gibt es bereits rechtskräftiges Planrecht auf der Fläche. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung und eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des B-Plans Nr. 39 Folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 4.050 m² könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung / Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht werden.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2325-301 "Ohmoor" liegt über 2 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des weitentfernten FFH-Gebietes durch den Bebauungsplan sind nicht ersichtlich.
- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 2225-401 'Alsterniederung' ist in der Luftlinie ca. 15 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des weitentfernten Vogelschutzgebietes durch den Bebauungsplan sind nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;

- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs muss im Einzelfall geprüft werden bzw. kann entfallen, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung des Wohngebiets in der hier zur Rede stehende Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „SUP-pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 3.5).

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Gesamtfläche erfolgt deshalb nicht.

4. Beschreibung des Vorhabens

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - wie hier - durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO oder durch die Ausweisung eines Vorhabengebiets eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Diese Einschränkung des § 12 Absatz 3 a BauGB ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind, nicht alternativ auch andere Vorhaben zulassen darf.

Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO oder eines Vorhabengebiets geben lediglich den groben Nutzungsrahmen vor. Durch die erforderliche Verweisungsfestsetzung nach § 12 Absatz 3 a BauGB ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vornehmlich aus den konkretisierenden vertraglichen Regelungen über das Vorhaben. Vorhaben, die zwar

vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig.

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben wird durch textliche Festsetzung näher bestimmt.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2 Wohngebäude für insgesamt 33 Wohneinheiten: Es werden 3 Vollgeschosse realisiert, wobei das dritte Geschoss (2. Obergeschoss) im WA 1 ein Staffelgeschoss ist.
- Die Zugänglichkeit wird über den Hohenloher Ring gewährleistet.
- Das Gebäude im WA 2 ist mit 9 öffentlich geförderten Wohnungen konzipiert. Im Gebäuderiegel des WA 1 werden im Erdgeschoss 12 barrierefreie und im 1. Obergeschoss & Staffelgeschoss 12 Maisonettewohnungen als Eigentumswohnungen entstehen.
- Die notwendigen Stellplätze befinden sich zwischen den beiden Gebäude direkt am "Hohenloher Ring". Für jede Wohneinheit im WA 1 ist mindestens 1 Stellplatz vorgesehen. Für die öffentlich geförderten Wohnungen im WA 2 wird ein Stellplatzschlüssel von 0,4 je Wohneinheit erbracht.
- Die Fassaden der Gebäude werden als helle/s Verblendmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz ausgeführt. In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.
- Die Außenanlage wird „offen“ gestaltet, ohne trennende Hecken zum Hohenloher Ring (mit Ausnahme der Stellplatzanlage und rückwertigen Privatgärten). Die Flächen erhalten eine Rasenabdeckung und in Teilbereichen Ziersträucher. Am Hohenloher Ring sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Das Vorhaben wird durch die folgenden Abbildungen verdeutlicht. Dabei handelt es sich zunächst um den Lageplan, der den Standort der Wohngebäude und der Stellplatzanlage erkennen lässt. Folgend zeigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten die innere und äußere Struktur der Gebäude (alle Abbildungen ohne Maßstab).



Abbildung 4 - Lageplan des Vorhabens

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)

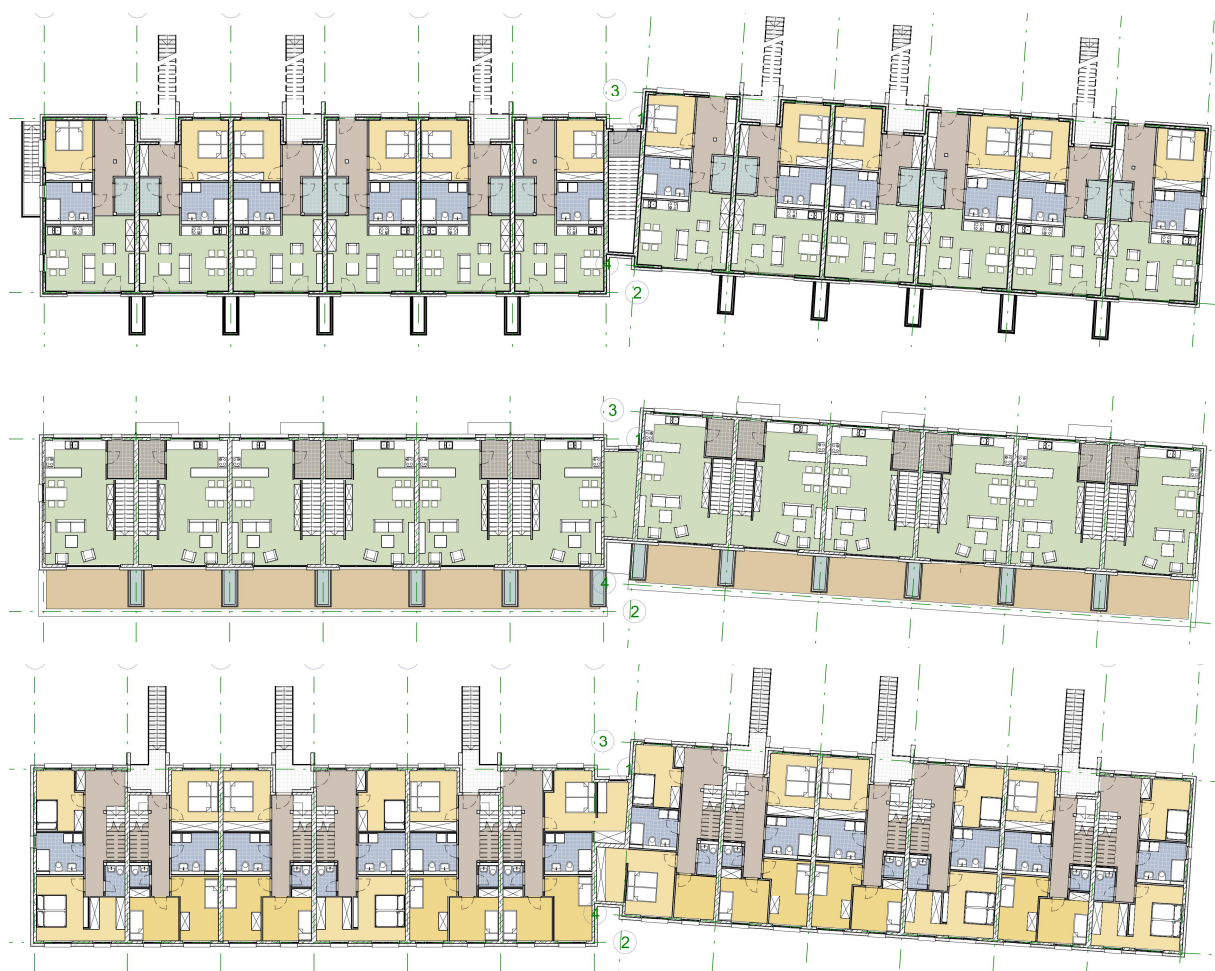


Abbildung 5 - Grundrisse zum Vorhaben im WA 1 (von oben nach unten: EG, 1 OG, 2OG)

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)



Abbildung 6 - Schnitte zum Vorhaben im WA 1

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)

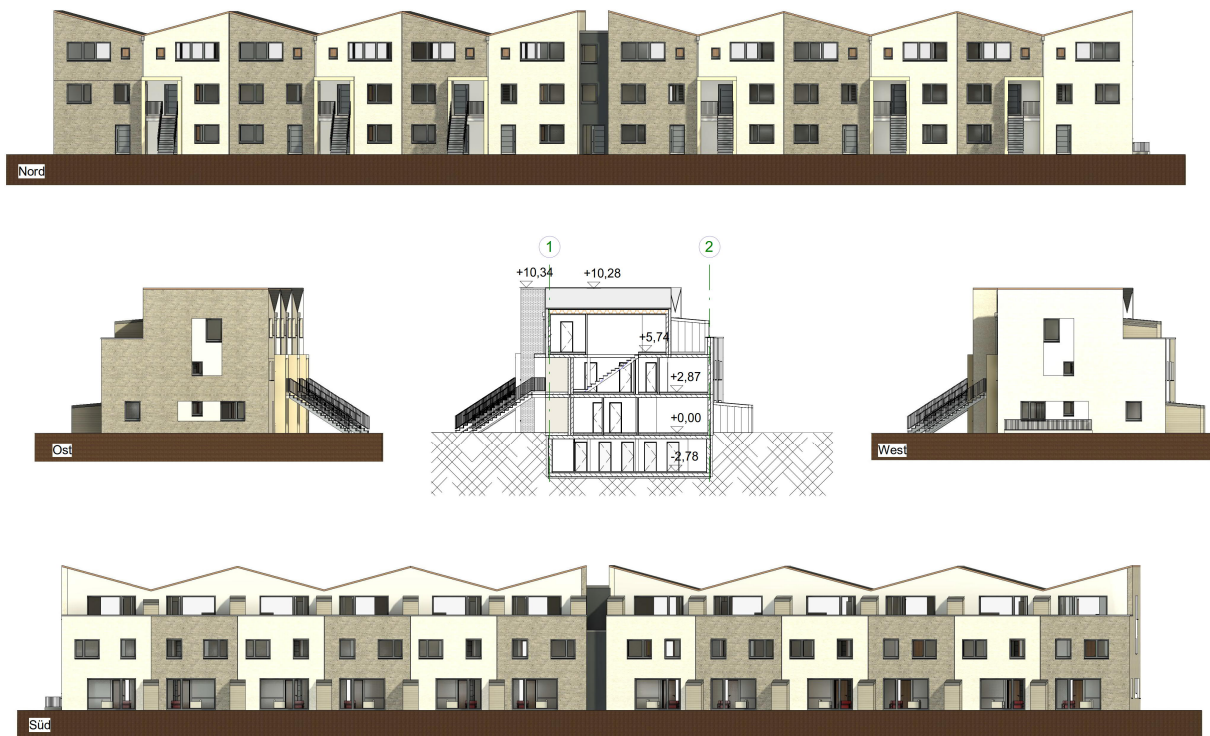
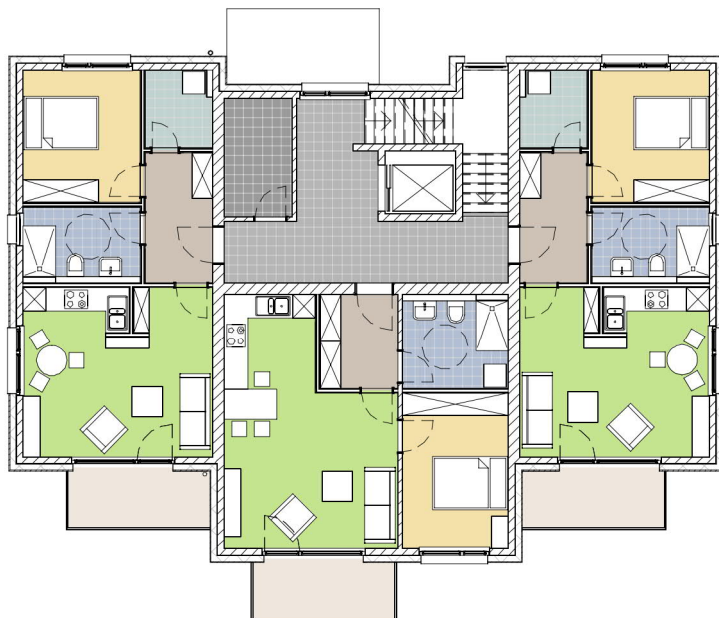
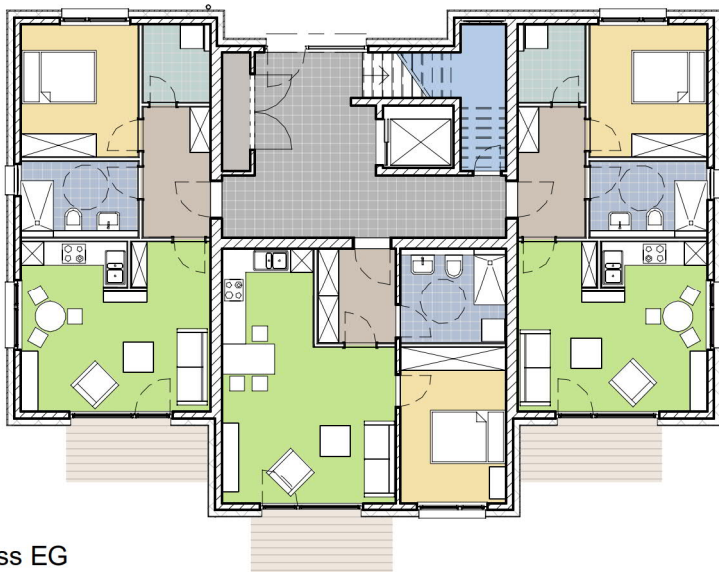


Abbildung 7 - Ansichten zum Vorhaben im WA 1 (von oben nach unten: Nord-, Ost-, West- und Südansicht)

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)



Grundriss 1.OG + 2.OG



Grundriss EG

Abbildung 8 - Grundrisse zum Vorhaben im WA 2 (von oben nach unten: EG, OG)

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)

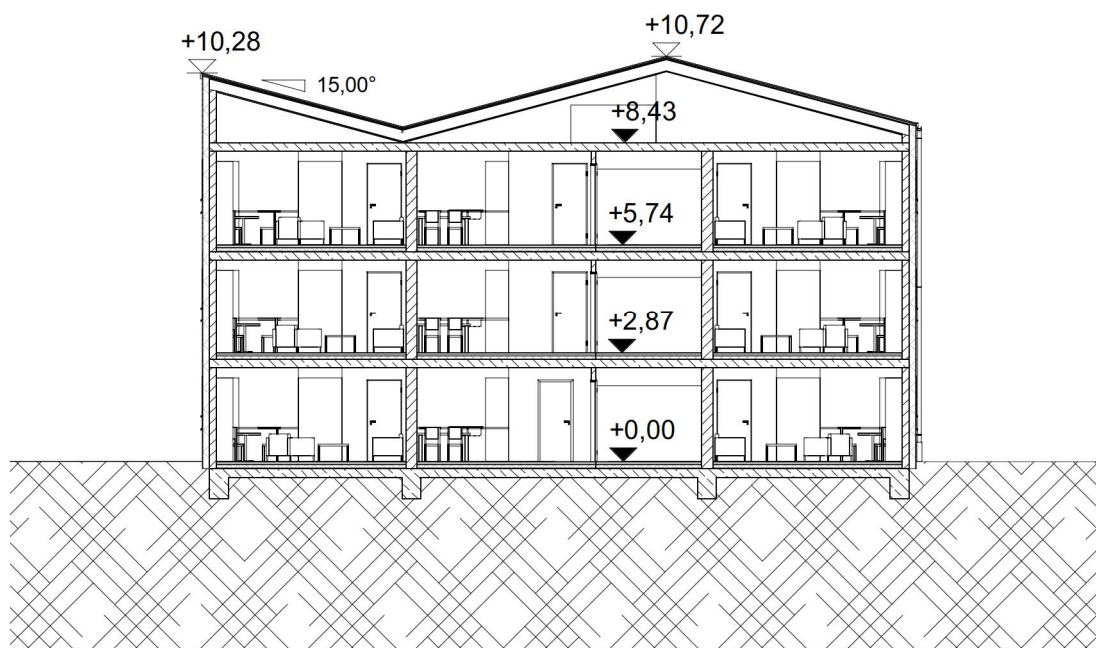


Abbildung 9 - Schnitte zum Vorhaben im WA 2

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)



Abbildung 10 - Ansichten zum Vorhaben im WA 1 (von links nach rechts: Nordost-, Südost-, Nordwest- und Südwestansicht)

Quelle: (Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH, 2020)

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird gemäß dem Planungsziel als ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung ist aus dem heutigen Planungsrecht, 6. Änderung des B-Plans Nr. 1 übernommen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bebauungsplan wird die GRZ von 0,4 festgesetzt und damit wird das maximal zulässige Maß der Bauordnung ausgenutzt. Das beschriebene Vorhaben kann im Rahmen dieser GRZ-Festsetzung realisiert werden und folgt zudem dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die GRZ darf gem. BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen etc. zu 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

5.2.2. Vollgeschosse, Höhe bauliche Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der bebauten Ortslage wird eine Begrenzung der Höhe der Hauptgebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Gemäß den Ausführungen im vorherigen *Kapitel 4 Beschreibung des Vorhabens* sollen zwei dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Das dritte Geschoss bzw. das 2. Obergeschoss im WA 1 muss dabei aus gestalterischen Gründen als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Das dritte Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

Im aktuellen Planrecht wäre eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als 3. Nutzungsebene zulässig. Eine Gebäudehöhe war nicht vorgesehen. Im neuen Planrecht sollen 3 Vollgeschosse zulässig werden, wobei durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 11,00 m vermieden wird, dass eine 4. Nutzungsebene als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden kann. Die Festsetzungen nähern sich daher dem Bestandsrecht an.

Die Festsetzung der 3 Vollgeschosse entspricht weiterhin dem westlich benachbarten Baugebiet, so dass sich diese Bauform grundsätzlich in die Nachbarschaft einfügt.

Einen deutlichen Unterschied stellt die 3-geschossige Bebauung im WA 2 ohne Staffelgeschoss zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) dar. Jedoch war auch im alten Baurecht ein baulicher Unterschied in Bauweise und Höhenausformung von offen und geschlossener Bebauung bzw. von einem und zwei Vollgeschossen angestrebt. Wie bereits beschrieben hätte auch eine 3. Nutzungsebene als ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden können. Der Unterschied zum alten Baurecht besteht dahingehend, dass das 3. Geschoss bzw. das 2. OG nun als Vollgeschoss ausgebaut werden darf, wodurch sich die optische Masse des Gebäudes verstärkt. Die Ausnutzung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird jedoch als gewichtiger angesehen.

Als Minimierungsmaßnahme für diese optische Verdichtung wird hier die Baugrenze weiter als die gem. LBO zulässigen 3 m abgerückt. Von der Gebäudeecke des Haus Nr. 20 bis Gebäudekante des Neubaus wird somit ein Mindestabstand von rund 9,50 m eingehalten.

Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen gemessen ab Fahrbahnoberkante des Hohenloher Rings in Grundstücks- und Straßenmitte.
- Die Gebäudehöhe wird mit 11,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist in - Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist.

Für die geplanten Baukörper werden 2 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die mit etwas Abstand die geplanten Gebäudekörper beinhalten. Der Mindestabstand der Landesbauordnung von 3 m wird durchgängig eingehalten.

Für eine Balkone, Terrassen und untergeordnete Anbauten dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Treppen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 3,20 m überschreiten. Dem Bauherren soll ermöglicht werden, Terrassen und Balkone über die Baugrenze hinaus zu bauen, um mehr Wohnfläche für die künftigen Anwohner zu generieren. Diese Überschreitung der klaren Gebäudekanten schadet dem Gesamtbild nicht bzw. wird diese als untergeordnet wahrgenommen. Auf die Wurzelschutzbereiche (Hinweis *Kapitel 11.1 Schutz von festgesetzten Bäumen*) wird verwiesen.

Zwischen den Baugrenzen ist die Stellplatzanlage angeordnet, die auch außerhalb der Baugrenzen realisiert werden kann.

Weiterhin berücksichtigt die Baugrenze den Wurzelschutzbereich der erhaltungswürdigen, im B-Plan Nr. 39 zum Erhalt festgesetzten Bäume ein. Nur in einem kleinen Teilbereich der westlichen Eiche am südlichen Plangebietsrand ragt die Baugrenze in den Wurzelschutzbereich herein. Hier sind die Maßnahmen gem. *Kapitel 11.1 Schutz von festgesetzten Bäumen* anzuwenden.

5.4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Aufgrund des Ziels, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen, dürfen Stellplätze, Garagen und Carports gem. BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie z.B. Abstellräume, Geräteräume, Fahrradabstellräume etc.

Um die Bodenversiegelung zu mindern sind ebenerdige Stellplätze im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind die Maßnahmen gem. *Kapitel 11.1 Schutz von festgesetzten Bäumen* anzuwenden.

6. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten und das beschriebene Vorhaben abzusichern, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines ansprechenden Erscheinungsbildes begünstigt.

6.1. Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in hellem (z.B. weiß, beige, hellgrau, Gelbtöne) Verblendmauerwerk/Riemchen oder in hellem Putz auszuführen. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

In den Eingangsbereichen und bei den Treppenhäusern sind auch andere Farben und Materialien zulässig.

6.2. Staffelgeschoss

Im Teilgebiet WA 1 muss das jeweilige dritte Geschoss (2. Obergeschoss) des Hauptgebäudes ein Staffelgeschoss sein. Das dritte Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

6.3. Stellplätze

Um sicherzustellen, dass der ruhende Verkehr des Vorhabens im Plangebiet selbst untergebracht wird und die umliegenden Straßen nicht belastet werden, sind im Teilgebiet WA 1 mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen und im Teilgebiet WA 2 mind. 0,4 Stellplätze je Wohneinheit.

6.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Falle der Höhenangleichung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem allgemeinen Wohngebiet sind die Geländeübergänge in Form einer Abböschung herzustellen

7. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

Das Plangebiet ist bereits baulich geprägt (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12). Der Altbestand soll abgerissen und durch das im Kapitel 4 beschriebene Vorhaben ersetzt werden.



Abbildung 11 - Nordansicht der Bestandsgebäude



Abbildung 12 - Erhaltenswürdige Eichen am Südrand

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungen erforderlich werden, bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, 2009), die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem wird klargestellt, dass kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG (Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773), 2010) oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Struktur / Fläche durch die Planung betroffen ist oder sein könnte.

Darüber hinaus sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.

Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerstädtischen bisherigen Wohngebietsfläche hinausgehen.

Die Planung weist keine besondere Empfindlichkeit gegen den Auswirkungen des Klimawandels auf.

Besondere Arten oder Mengen der Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

7.1. Bestandsermittlung

Im Vorfeld wurde eine Bewertung der Bäume durch die Firma Bollmann durchgeführt. Hier sind Zustand und Vitalität geprüft wurden. Auf Grundlage dieser Untersuchung werden die beiden Stieleichen am südlichen Plangebietsrand berücksichtigt. Es wird für sie ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 1960) festgesetzt.

Die Bönningstedter Baumschutzsatzung beinhaltet keine der Bäume im Plangebiet.

Davon unabhängig soll entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Erhaltung von Bäumen angestrebt werden, sofern dies im Rahmen der Planrealisierung bzw. der Bauausführung unter Beachtung der fachlichen Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der RAS-LP4 (RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen") und der ZTV-Baumpflege (ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.)) umsetzbar ist. Die Bäume können so raumwirksam auf die Ortsgestaltung Einfluss nehmen.

7.2. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen und das Gebiet entsprechend einzugrünen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.2.1. Erhaltung von Bäumen

Um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und den Vögeln Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zu erhalten bzw. zu bieten, sind die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

Nicht alle Bäume können von der Baugrenze ausgespart werden. Hier gelten bei Bautätigkeiten die eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.).

7.2.2. Begrünung von Stell- und Parkplätzen

Bei der Gestaltung von privaten Verkehrsflächen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbildung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist eine Bepflanzung von herausragender Bedeutung.

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind daher an mind. 3 Seiten mit standortgerechten Laubhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Artenvorschläge für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

7.2.3. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen Hohenloher Ring sind als Einfriedungen mind. 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m) freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Die Festsetzung dient dem Ortsbild und dient dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz.

Artenvorschläge:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

7.2.4. Flächige Begrünung /Schottergärten

„Schotter- und Kiesgärten“ werden in Deutschland immer öfter angelegt. Sie enthalten jedoch meist nur wenig oder gar keine Pflanzen. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab.

Aus gestalterischen Gründen und zum Vorteil des Naturschutzes und des Stadtklimas werden diese „Schottergärten“ gem. § 84 Landesbauordnung (SH) als Gestaltungsfestsetzung ausgeschlossen. Stattdessen sind die 40% des Wohngebietes, die gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelt werden dürfen, vollflächig mit Vegetation zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten ist. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig.

7.2.5. Eingrünung von Abfallbehälter

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Auch mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Naturhaushalt und zum begrünten Straßenbild geleistet.

Artenvorschläge für Hecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

8. Verkehrliche Erschließung

Das neue Plangebiet wird über die Straße Hohenloher Ring an das Straßennetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf einer Stellplatzanlage zwischen den geplanten Gebäuden und vereinzelt direkt an der Erschließungsstraße untergebracht. Im Rahmen der Vorplanung wurde folgender Stellplatzschlüssel mit der Gemeinde vereinbart:

- Im Teilgebiet WA 1 ist mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.
- Im Teilgebiet WA 2 sind mind. 0,4 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Der geringere Stellplatzschlüssel im WA 2 wird gewählt, da vornehmlich an Senioren vermietet werden soll. Zudem ist eine hervorragende Erreichbarkeit an den ÖPNV gegeben. Die nächste Haltestelle Dammfelder Weg befindet sich nur 230 m vom Plangebiet entfernt. Von dort wird Bönningstedt über die Buslinie 295 stündlich bis halbstündlich mit Garstedt (U-Bahnhaltestelle) und dem Bahnhof Pinneberg verbunden. Die 295 fährt auch zum AKN Bahnhof Bönningstedt, der nur eine Haltestelle bzw. 730 m entfernt ist (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Vom AKN-Bahnhof aus ist Bönningstedt mit Hamburg Eidelstedt und Neumünster verbunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Ggf. werden diese Projektbezogen erweitert.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Ein Schmutzwasseranschluss für das Plangebiet ist über die Straße „Hohenloher Ring“ vorhanden. Eine Begrenzung der Ableitungsmenge hinsichtlich der Aufnahmekapazität der vorhandenen Kanalisation liegt nicht vor, so dass die Ableitung des Schmutzwassers sicher gestellt ist.

Im Rahmen des neuen Planverfahrens ist ein Bodengutachten erstellt worden, um das Entwässerungsverfahren zu überprüfen. Unterhalb der Oberbodenschichten stehen auf dem Grundstück bis zu den Endteufen von 4,00 m vornehmlich Fein- und Mittelsande mit Schluffeinlagerungen an. In einer Probe wurden sandige Schluffe ab 1,80 m unter Geländeoberkante angetroffen. Grundwasser ist bei zwei von vier Bohrungen in 1,80 m bzw. in 2,60 m Tiefe unter Gelände festgestellt worden. Grundsätzlich ist von Schwankungen der Grundwasserstände über den angetroffenen Horizonten auszugehen.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände von Versickerungsanlagen zu Grundwasserhorizonten ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers trotz der relativ gut geeigneten Böden nur eingeschränkt möglich.

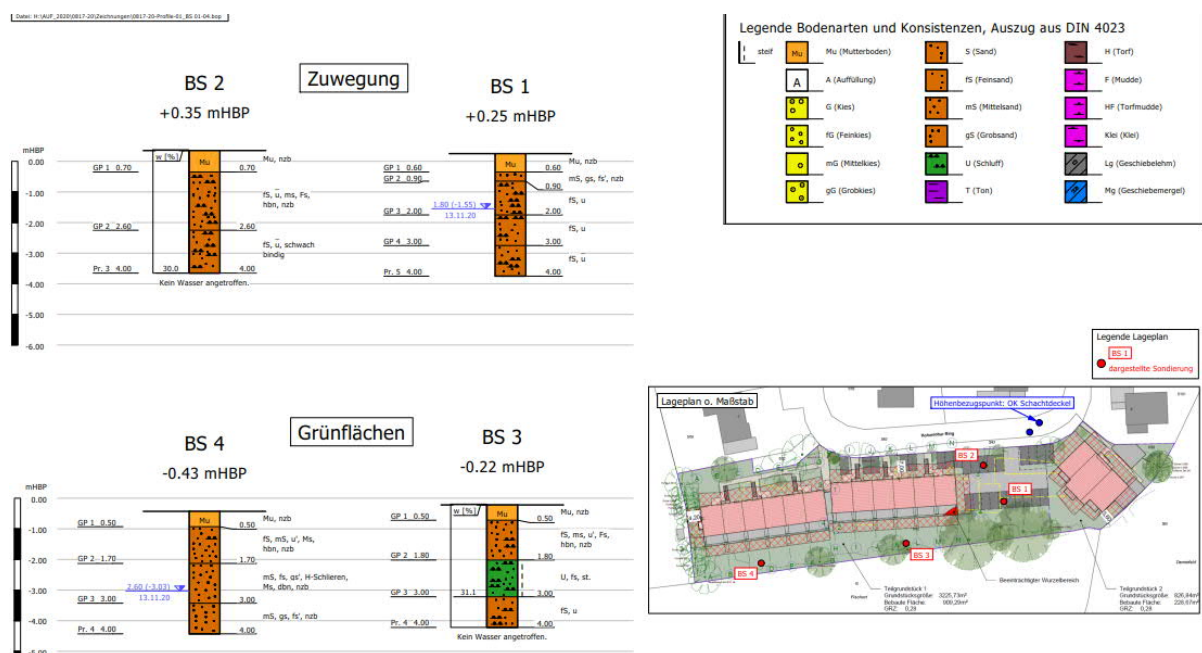


Abbildung 13 - Bodenprofile

Quelle: (GSB - Grundbauingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, 2020)

Für die Ableitung des Niederschlagswassers über die bestehende RW-Kanalisation im Hohenloher Ring ist die Ableitungsmenge auf 13 l/s zu begrenzen.

Vorgesehen ist, dass von den Dachflächen anfallende Wasser über geschlossene Rigolenkörper oder Rückhaltekanäle zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Die befestigten Flächen der Stellplätze und Zugänge werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt. Neben den Flächen werden in freien Bereichen oder in Kombination mit den anzulegenden Hecken Mulden angelegt, die zusätzlich Wasser von den befestigten Flächen aufnehmen und über die belebte Oberbodenzone versickern können.

Für die konkreten Maßnahmen zur Behandlung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Entwässerungsantrag erstellt und zur Genehmigung eingereicht.

Als Minderungsmaßnahme der Regenwasserlast und der Versiegelung auf dem Grundstück sind folgende Festsetzungen in den B-Plan Nr. 39 aufgenommen worden:

- ein wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für Stellplätze.
- Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen, Stellplatzbegrünungen und Baumerhaltungen,
- Begrünung von 40% des Grundstücks durch vollflächige Vegetation, Ausschluss von Schottergärten.

Außerhalb des B-Planverfahrens wird auch die Anlage von Gründächern geprüft. An der östlichen Kante ist bereits ein Gründach für ein Nebengebäude vorgesehen.

Die nachfolgende Skizze beschreibt grob die bisherige Planung. Zusätzliche Versickerungs- und Speichermöglichkeiten (Mulden oder Rigolen) innerhalb der Grünflächen sind blau gekennzeichnet.

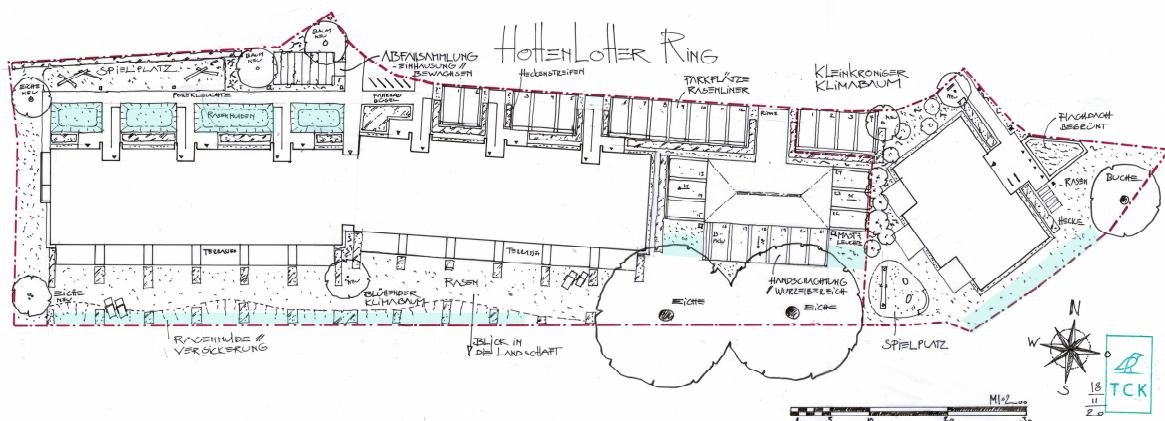


Abbildung 14 - Skizze (Vorentwurf) Freiraumplanung mit Muldenentwässerung

Quelle: (TCK - Tim Corvin Kraus, 2020)

9.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UW Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RSt 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

10. Boden, Altlasten und Altablagerungen

10.1. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub hat soweit möglich im Plangebiet zu verbleiben und ist in geeigneter Weise wiederzuverwenden. Sofern er nicht im Plangebiet oder anderweitig wiederverwertet werden kann, ist er nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

10.2. Bodenaufbau / Versickerungsfähigkeit

Es wird auf Kapitel 9.2 verwiesen.

10.3. Altlasten und Altablagerungen

Sollten bei der Bauausführung weitergehen organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1. Schutz von festgesetzten Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die erhaltenswerten Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

11.2. Artenschutz: Bauzeitenregelungen

Die Rodung von Gehölzen darf nicht innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG) stattfinden.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

12. Denkmalschutz

Der B-Plan Nr. 39 hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Es wird jedoch auf den § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

13. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Flächen wieder:

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete	0,406
davon WA 1	0,304
davon WA 2	0,102
Räumlicher Geltungsbereich	0,406

Stand: 30.10.2020

14. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass alle Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

15. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	8
Abbildung 3 - Ausschnitt aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.....	10
Abbildung 4 - Lageplan des Vorhabens	14
Abbildung 5 - Grundrisse zum Vorhaben im WA 1 (von oben nach unten: EG, 1 OG, 2OG).....	14
Abbildung 6 - Schnitte zum Vorhaben im WA 1.....	14
Abbildung 7 - Ansichten zum Vorhaben im WA 1 (von oben nach unten: Nord-, Ost-, West- und Südansicht)	15
Abbildung 8 - Grundrisse zum Vorhaben im WA 2 (von oben nach unten: EG, OG)	16
Abbildung 9 - Schnitte zum Vorhaben im WA 2.....	16
Abbildung 10 - Ansichten zum Vorhaben im WA 1 (von links nach rechts: Nordost-, Südost-, Nordwest- und Südwestansicht).....	17
Abbildung 11 - Nordansicht der Bestandsgebäude	21
Abbildung 12 - Erhaltenswürdige Eichen am Südrand.....	21
Abbildung 13 - Bodenprofile	25
Abbildung 14 - Skizze (Vorentwurf) Freiraumplanung mit Muldenentwässerung	26
Tabelle 1 - Flächenbilanz	28

16. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). (1960).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.
- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise. (Oktober 1999). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt. (1974).
- Gemeinde Bönningstedt. (Mai 1969). Bebauungsplan Nr. 1, 6. Änderung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. (2009).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Google earth. (2020).

- GSB - GrundbauIngenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG. (November 2020).
Bodenprofile gem. DIN 4023. Bredenbek.
- Hannemann & Krützfeld, Architekten + Ingenieure GmbH. (November 2020). Neubau einer
Wohnanlage Hohenloher Ring, Vorentwurf. Elmshorn.
- Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-
Holstein. Amtsbl. Schl.-H.
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen. (August 2018). Neubau von 4'
Mehrfamilienhäusern - altengerechtes wohnen“ mit insgesamt 72 Wohnein;
Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren. Elmshorn.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung:
mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)
(2009).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel
3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. (1990).
- RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein
Datum).
- Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).
- TCK - Tim Corvin Kraus. (November 2020). Freiflächenplan / Freiraumkonzept. Hamburg.
- Vermessungsbüro Felshart. (August 2020). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung.
Uetersen/Pinneberg.
- ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für
Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung,
Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.
Bönningstedt , den

.....
Bürgermeister