

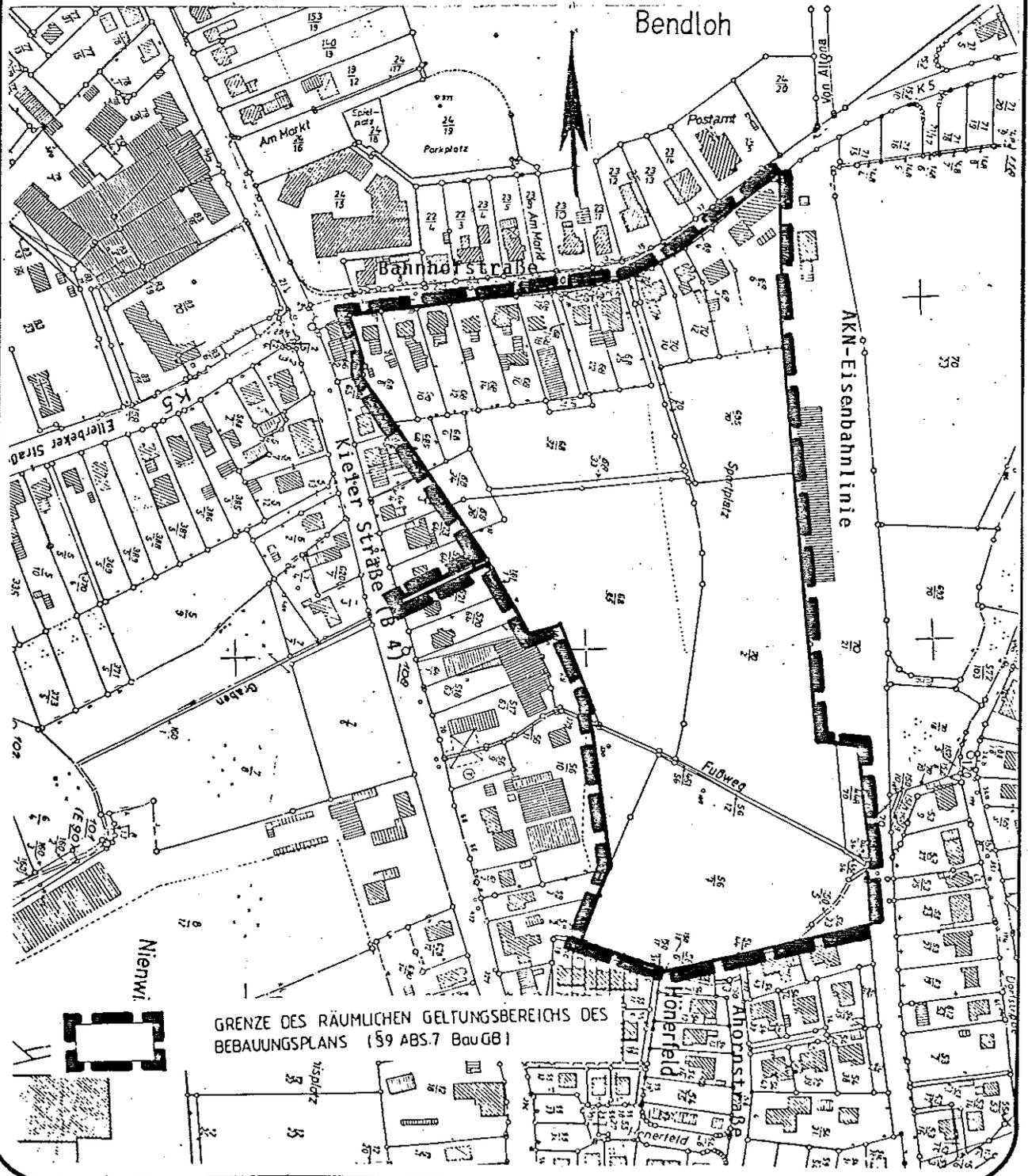


# GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

KREIS PINNEBERG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt für das Gebiet westlich der AKN, südlich Bahnhofstraße, östlich der Bebauung an der Kieler Straße, nördlich der Bebauung an der Ahornstraße



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES  
BEBAUUNGSPLANS (§9 ABS.7 BauGB)

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt für das Gebiet westlich AKN, südlich Bahnhofstraße, östlich der Bebauung an der Kieler Straße, nördlich der Bebauung an der Ahornstraße

## 1. Allgemeines und Anlaß der Bauleitplanung

Von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt sind in ihrer Sitzung am 04. Dezember 1991 Aufstellungsbeschlüsse für die Überplanung des "alten Sportplatzes" gefaßt worden.

Für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße (einschließlich der bebauten Grundstücke Bahnhofstraße 4 bis 26) westlich der AKN, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 (Wohnbebauung Ahornstraße/Hönerfeld) und im Westen begrenzt durch die Bebauung entlang der Ostseite Kieler Straße (B 4) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt: Um bei der derzeit angespannten Wohnraumsituation die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) zu schaffen, soll der gesamte Plangeltungsbereich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dementsprechend sollen auch die bisher in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegenden unbebauten Grundstücksbereiche auf der Südseite der Bahnhofstraße für eine bauliche Nutzung aktiviert werden. Dabei ist dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Boden durch Festsetzung angemessen hoher Baudichten Rechnung zu tragen.

Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Mit ihr soll der derzeit unbebaute Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Die vorhandene WA-Gebietsdarstellung auf der Südseite der Bahnhofstraße ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und sach- und bedarfsgerecht auszuweisen.

Im Rahmen der Planbearbeitung ist zu prüfen, ob und ggfls. welcher Gebäudebestand auf der Südseite der Bahnhofstraße als ortsbildprägend aus der Erhaltungssatzung vom 18. Dezember 1987 gemäß § 172 Baugesetzbuch in die Bebauungsplanfestsetzungen zu übernehmen ist.

Mit der Planbearbeitung ist der Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Schaer, Linzer Straße 9, 21680 Stade, beauftragt worden.

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation in der Gemeinde Bönningstedt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum in Bönningstedt geschaffen werden. Um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan Nr. 16 den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau sowie den Bau von Hausgruppen (Reihenhäusern), aber auch den Bau von Doppelhäusern und Einzelhäusern ermöglichen.

## 2. Lage, Umfang und Geltungsbereich der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskerns und wird im Norden von der Randbebauung der Bahnhofstraße mit gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistungen), im Osten von der Bahnlinie AKN mit Bahnhofsgebäude, PKW-Einstellplätzen und Güterhalle, die zur Zeit von einem Getränkehandel genutzt wird, im Süden von einem Neubaugebiet mit Einzel- und Reihenhäusern (allgemeines Wohngebiet) und im Westen von der östlichen Randbebauung der Kieler Straße (Bundesstraße 4) mit gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistungen), darunter eine Tankstelle, ein Kraftfahrzeughandel mit Reparaturbetrieb sowie ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern, begrenzt.

Der größte Teil des Plangebietes ist zur Zeit noch unbebaut und besteht teilweise aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, brachliegenden Flächen und einem Sportplatzgelände. Durch die zuvor beschriebene Eingrenzung des Plangebietes ist dieses für die landwirtschaftliche Nutzung nahezu bedeutungslos geworden und bietet somit auch hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Ortskern und zur ÖPNV-Anbindung (AKN-Bahnhof) ideale Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

Die erforderliche Infrastruktur zur Versorgung des für das Plangebiet zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ist im Ortskern und den angrenzenden Gemeindeteilen vorhanden und ausreichend.

Der für die Baugebietsausweisung bzw. -festsetzung in Aussicht genommene Bereich erstreckt sich auf in zentraler Lage im Bönningstedter Gemeindegebiet belegene Flächen zwischen der Bahnhofstraße, der Eisenbahnlinie AKN, der Baugebiete um die Gemeindestraßen Hönerfeld und Ahornstraße sowie der Kieler Straße (B 4). Es handelt sich im wesentlichen um

1. die Flurstücke 685/7o, 7o/2, 7o/7 und 7o/8 der Flur 4 in einer Größenordnung von	18.599 qm
2. die Flurstücke 68/32 und 68/33 der Flur 4 mit einer Gesamtfläche von	7.073 qm
3. das Flurstück 68/35 der Flur 4 in einer Größe von	13.415 qm
sowie	
4. das Flurstück 56/7 der Flur 4 in einer Größen- ordnung von	11.809 qm
	<hr/>
	50.896 qm

Daneben sollen auch die bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücks-  
teile der an der Bahnhofstraße belegenen und straßenseitig mit bau-  
lichen Anlagen bebauten Grundstücke, in denen eine Wohnnutzung sowie  
eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung erfolgt, in die  
Bauleitplanung einbezogen werden, um sie für eine bauliche Nutzung  
zu aktivieren. Ähnliches gilt für einzelne rückwärtige Grundstücks-  
flächen entlang der Kieler Straße sowie für einzelne kleinere unbe-  
baute Parzellen.

Die gesamte Größe der in zentraler Ortslage befindlichen Grundstücksbereiche, die derzeit als gemeindlicher Rasensportplatz sowie in landwirtschaftlicher Form (Ackerbau, Baumschule, Brachland) genutzt werden, beträgt rd. 7,188 ha.

Die derzeitigen Darstellungen im gemeindlichen Flächennutzungsplan sehen so aus, daß die überwiegend bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Der übrige Planänderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das gilt auch für ein Sportplatzgelände, das im nordöstlichen Teil dieser Fläche für die Landwirtschaft liegt. Für die Bebauung westlich des Planänderungsbereiches entlang der Kieler Straße (B 4) ist eine gemischte Baufläche (MI-Gebiet) dargestellt. Südlich an den Planänderungsbereich grenzen WA-Gebietsausweisungen (Bebauungsplan Nr. 7 - Schwarzer Weg/Ahornstraße/Hönerfeld). Die Trasse der AKN-Eisenbahn verläuft entlang der Ostseite des Planänderungsbereiches und ist als Verkehrsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Bahnanlagen ausgewiesen. Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich MI- und WA-Gebietsausweisungen sowie Gemeinbedarfsflächenausweisungen für die Deutsche Bundespost Telekom.

Die genaue Lage und der Plangeltungsbereich ergeben sich aus dem abgedruckten Übersichtsplan.

Ein deutlicher räumlich-funktionaler Flächenbezug des Bebauungsplangebietes zum östlich benachbarten Bereich des AKN-Bahnhofes wird nicht für erforderlich erachtet. Insbesondere ist eine Einbeziehung der AKN-Bahnflächen auch im Hinblick auf einen angestrebten zweigleisigen Ausbau der AKN-Bahnlinie zwischen Eidelstedt und Quickborn nicht erforderlich. Die von der ICB Infra-Consult für Bahn- und Verkehrstechnik GmbH erstellte Machbarkeitsstudie zum zweigleisigen Ausbau der AKN-Linie A 1 setzt sich u. a. auch mit einer möglichen Verlängerung des heute 108 m langen Inselbahnsteiges im Zuge eines zweigleisigen Ausbaues der AKN-Linie auseinander, ohne jedoch Flächenansprüche von privater Seite zu begründen. Auch der auf dem AKN-Gelände vorhandene Baubestand - eine gewerblich genutzte Halle eines Getränkemarktes und das zwar ortsbildprägende ehemalige Bahnhofsgelände, das als Gaststätte und zu Wohnzwecken genutzt wird - rechtfertigt keine Einbeziehung des Geländes in den Plangeltungsbereich, zumal für diesen Planbereich die Sondervorschriften der §§ 37 und 38 BauGB gelten. Wichtig für die gemeindliche Bauleitplanung ist die sachgerechte Berücksichtigung der Belange des ÖPNV. Dazu gehört neben der jetzt vorgesehenen erheblichen Verdichtung der Bebauung im unmittelbaren Einzugsbereich des AKN-Bahnhofes die Ausrichtung der Erschließungsanlagen für Fußgänger und Radfahrer auf die Zugangsmöglichkeiten zu den Fahrradständern und zu der Bahnsteiganlagen. Hier ist die optimalste und kürzeste Erreichbarkeit der diesbezüglichen Bahnanlagen gewählt worden.

### 3. Rechtsgrundlagen

Die von der Gemeinde Bönningstedt beabsichtigte Bauleitplanung wird auf der Grundlage des am 01. Juli 1987 in Kraft getretenen Gesetzes über das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BaunVO) vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 132), jeweils zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) erstellt. Rechtsgrundlage für die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan bildet § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in der Neufassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses sog. Entwicklungsgebot bedeutet, daß der Bebauungsplan zur Zeit seiner Inkraftsetzung sich als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes darstellen muß und von dessen Grundkonzeption nicht abweichen darf. Da die beabsichtigten Bodennutzungen mit dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan nicht in Einklang stehen, erfordert die Bebauungsplanaufstellung eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bönningstedt. Das insofern notwendige Änderungsverfahren des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.

#### 4. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

In der Gemeinde Bönningstedt besteht aufgrund der angespannten Wohnraumsituation ein erhöhter Nachfragebedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen primär der Bönningstedter Bevölkerung gerecht werden zu können, ist es dringend geboten, sowohl das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau zu verbessern sowie dem Bau von Hausgruppen (Reihenhäusern) zu ermöglichen als auch Baugrundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen. Um einerseits diesen vorhandenen Wohnraumbedarf decken zu können, andererseits aber keiner Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten, wird eine der örtlichen Struktur angepaßte und verträgliche flächensparende, verdichtete Bauweise angestrebt.

Insbesondere die Landesplanungsbehörde, das Kreisplanungsamt und die Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (AKN, HVV) haben aufgrund der besonderen Lagegunst des Bebauungsplangebietes angesichts ihrer Zentralität zu verkehrsinfrastrukturellen Einrichtungen (Bahnhof der AKN) und im Hinblick auf die nach wie vor hohe Wohnflächen-nachfrage eine Überprüfung des Baukonzeptes auf eine höhere bauliche Ausnutzung und damit hinsichtlich einer stärkeren Verdichtung der Bebauung angeregt bzw. gefordert. Das nunmehr vorgelegte Bau- und Erschließungskonzept sieht unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zur Berücksichtigung ökologischer Belange und erheblich höheren Grünflächenanteil und damit einer verringerten Baufläche eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung vor.

Der nördliche Planbereich sollte ursprünglich über eine Ringstraße erschlossen werden. Um die bauliche Ausnutzung erhöhen zu können, sind jetzt zwei Stichstraßen vorgesehen, die in Wendeanlagen enden, die wegen der dreiachsigen Müllfahrzeuge relativ große Wendekreise

aufweisen müssen. Von hier aus übernehmen befahrbare Wohnwege notwendige Erschließungsfunktionen. Die im nördlichen Planbereich ursprünglich vorgesehene maximal zweigeschossige Bauweise mit kleinen überschaubaren Blockeinheiten (8 Wohneinheiten) und Doppelhäusern soll deutlich verdichtet werden. Von Ost nach West abfallend ist eine drei- bzw. zweigeschossige Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung in größeren Einheiten vorgesehen. Trotz der beabsichtigten Verdichtung der Bebauung im Geschosswohnungsbau ist das Bemühen unverkennbar, durch gegliederte Baukörper, die auf 70 m Länge begrenzt sind, und durch die unterschiedliche Anordnung, Stellung und Ausgestaltung der Hausgruppen den Eindruck einer aufgelockerten Bauweise zu vermitteln. Das Baugebiet wird jetzt aufgrund der Vorgaben der Grünordnungsplanung etwa mittig in Ost-West-Richtung durch Grünflächen (Kinderspielplatz, Parkanlage, Obststreuweise) strukturiert. Der südliche Baubereich, in dem die Nachfrage für Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern befriedigt werden soll, ist jetzt zugunsten einer zweigeschossigen Reihenhauszeile reduziert worden. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 beigefügten Gestaltungsplan.

Ein Vergleich der Flächenbilanz des Bebauungsplangebietes in der Ursprungsplanung mit der Neukonzeption zeigt folgendes Ergebnis:

Größe des Bebauungsplangebietes	71.793 qm
Davon entfallen auf Straßen- und Wegeflächen einschließlich Straßenbegleitgrün 13,8 v.H. =	9.901 qm
(Gegenüber ursprünglich 10.995 qm (15,25 v.H.) bedeutet das eine Reduzierung um 1.054 qm oder 9,6 v.H.)	
Auf öffentliche Grünflächen entfallen 9,3 v.H. =	6.659 qm
Gegenüber bisher 1.985 qm (2,76 v.H.) bedeutet das eine Zunahme von 4.674 qm oder 235,46 v.H.	
Auf eine Immissionsschutzfläche (Lärmschutzwand) entfallen 3,5 v.H. =	2.478 qm
Auf Versorgungsflächen (Träfostation) entfallen weitere	60 qm
Anteil öffentliche Flächen somit insgesamt 26,6 v.H. =	19.098 qm
Gegenüber ursprünglich 15.418 qm (21,48 v.H.) bedeutet das einen erhöhten öffentlichen Flächenanteil von 3.680 qm oder ein Plus von 23,87 v.H.	

Die Netto-Baulandfläche beträgt somit 73,4 v.H. = 52.695 qm und hat sich gegenüber ursprünglich 56.375 qm (78,5 v.H.) um 3.680 qm oder um relativ 6,53 v.H. reduziert. Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung auf reduzierter Baufläche erhöht sich gleichzeitig die Brutto-Geschoßfläche von bisher 32.840 qm bei einer Baufläche von 56.375 qm (GFZ = 0,58) auf 34.342 qm Brutto-Geschoßfläche bei 52.695 qm Baufläche (GFZ = 0,65). Das entspricht einer Zunahme der Brutto-Geschoßfläche um absolut 1.502 qm oder relativ um eine Erhöhung von 4,58 v.H.

Die Nutzung der Netto-Baulandflächen ist jetzt wie folgt vorgesehen:

- 11.559 qm (MI) = 21,9 % der Netto-Baulandfläche  
für Wohnbebauung und nicht wesentlich stö-  
rendes Gewerbe (MI-Gebiete Bahnhofstraße)
- 8.305 qm (WA) = 15,8 % der Netto-Baulandfläche  
in Form von Geschosswohnungsbau
- 10.144 qm (WA) = 19,2 % der Netto-Baulandfläche  
in Form von Reiheneigenheimen
- 22.687 qm (WA) = 43,1 % der Netto-Baulandfläche  
für Einfamilienhausbebauung (Einzel- und  
Doppelhäuser)

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung in Verbindung mit der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und bei veränderter Bauweise (Geschosswohnungsbau in abweichender anstelle offener Bauweise, Zulässigkeit von Hausgruppen) verringert sich die mögliche Zahl der Wohneinheiten bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm in Einzel- und Doppelhäusern von bisher 60 Einheiten um 17 Einheiten auf nunmehr 43 Einheiten (./ 28 v.H.). Gleichzeitig erhöht sich aber die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Reihenhäusern und Hausgruppen von bisher 25 um 20 (+ 80 v.H.) auf nunmehr 45 Einheiten und die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau von ursprünglich 56 ETW (Etagenwohnungen) um 24 ETW (+ 43 v.H.) auf zukünftig 80 ETW. Bei insgesamt gleichbleibender Wohnungsanzahl (168/171 = ./ 3) auf verringerter Baufläche und bei verringerter überbaubarer Grundstücksfläche bei unverändert gebliebener Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) von 21.078 qm gegenüber zunächst 22.550 qm (Verringerung um 1.472 qm oder um 6,5 v.H.) wird jetzt dem Planungsleitsatz des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden besser Rechnung getragen und der Anteil der eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise deutlich reduziert und gleichzeitig der flächensparende Anteil an Bauformen mit höheren Verdichtungsgrad im Geschosswohnungsbau spürbar angehoben. Wie sich diese Veränderungen auf die einzelnen Wohnquartiere auswirken, zeigt die nachfolgende Gegenüberstellung:

Mögliche Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 16 (ohne mögliche Veränderungen innerhalb der bestandsabdeckenden Festsetzungen im Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße).

	<u>Stand 11/93</u>	<u>Stand 6/95</u>
Plangebiet WA 1	4 Doppelhäuser	4 Einzelhäuser
Plangebiet WA 2	2 Doppelhäuser	2 Einzelhäuser
Plangebiet WA 3	4 Einzelhäuser	3 Einzelhäuser
Plangebiet WA 4	56 ETW	80 ETW
Plangebiet WA 5	2 Einzelhäuser 2 Doppelhäuser	29 Reihenhäuser
Plangebiet WA 6	11 Doppelhäuser	2 Einzelhäuser
Plangebiet WA 7	9 Reihenhäuser	16 Reihenhäuser
Plangebiet WA 8	16 Reihenhäuser	6 Einzelhäuser
Plangebiet WA 9	4 Doppelhäuser	7 Einzelhäuser
Plangebiet WA 10	4 Doppelhäuser	12 Einzelhäuser
Plangebiet WA 11	3 Doppelhäuser	5 Einzelhäuser

Plangebiet WA 12	10 Einzelhäuser	
Plangebiet WA 13	3 Einzelhäuser	
Plangebiet WA 14	11 Einzelhäuser	
Plangebiet MI 2		3 Einzelhäuser
	-----	-----
	30 Einzelhäuser	43 Einzelhäuser
	30 Doppelhäuser	
	25 Reiehnhäuser	45 Reiehnhäuser
	56 ETW	80 ETW
	-----	-----
	171 WE	168 WE
	=====	=====

Neue Baugebiete müssen neben den immer wichtigeren ökologischen Ansprüchen auch erfolgreiche soziale Integration ermöglichen. Sie müssen Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche bieten und sollen gleichzeitig durch ihre Gestaltung Reibungsflächen zwischen Generationen und zwischen Einwohnern unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlicher Bevölkerungsschichten verhindern. Diese soziale Komponente wird über den abgeschlossenen Erschließungsvertrag und seine Modifizierungen sachgerecht berücksichtigt. Das neue Bebauungskonzept verringert zwar die mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern durch Bönningstedter Bürgerinnen und Bürger, erhöht aber dafür das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Neben alten- und behindertengerechten Wohnungen sind im öffentlichen Wohnungsbau geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Wohnflächengrößen und -standards vorgesehen.

#### 4.1 Städtebauliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sollen aus den beabsichtigten Bauflächenausweisungen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Baugebietsfestsetzungen getroffen werden:

Um eine städtebauliche Ordnung der mischgebietsverträglichen Nutzungen entlang der Südseite der Bahnhofstraße zu ermöglichen, sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt worden mit der Folge, daß im Bereich der Mischgebietsfestsetzung die nach dem Katalog des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen und Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume und Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO). Diese Regelfolge der Festsetzung eines Baugebietes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauNVO.

Um die gemeindliche Zielsetzung verwirklichen zu können, durch Eröffnung von Baumöglichkeiten einen Beitrag zur Linderung der nach wie vor angespannten Wohnraumsituation zu leisten, muß die übrige für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiet) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO anders als das WR-Gebiet nur vorwiegend dem Wohnen, d. h. daß in einem WA-Gebiet das

Wohnen die vorherrschende Nutzung sein muß. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind ferner Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO), Garagen und Stellplätze in dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 2 BauNVO) sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährt bleibt.

Da vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Bauleitplanung die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung der Bönningstedter Bevölkerung ist, werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen durch eine entsprechende textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist in insgesamt 13 Quartiere gegliedert worden, die folgende Netto-Baulandflächen aufweisen:

Plangebiet MI 1 = 5.573 qm, Plangebiet MI 2 = 5.986 qm, Plangebiet WA 1 = 2.158 qm, Plangebiet WA 2 = 979 qm, Plangebiet WA 3 = 1.288 qm, Plangebiet WA 4 = 8.305 qm, Plangebiet WA 5 = 6.577 qm, Plangebiet WA 6 = 1.307 qm, Plangebiet WA 7 = 3.567 qm, Plangebiet WA 8 = 3.039 qm, Plangebiet WA 9 = 4.345 qm, Plangebiet WA 10 = 5.764 qm und Plangebiet WA 11 = 3.807 qm.

Netto-Baulandfläche somit insgesamt

73,4 v.H. =

52.692 qm

Anteil der öffentlichen Flächen (26,6 v.H.)

19.098 qm

Die öffentlichen Flächen teilen sich wie folgt auf:

9.901 qm = 13,8 % der Plangebietsfläche für Straßen und Wege einschl. Straßenbegleitgrün

6.659 qm = 9,3 % der Plangebietsfläche für öffentliche Grünflächen

2.478 qm = 3,5 % der Plangebietsfläche für Lärmschutzwall

60 qm = für Versorgungseinrichtungen

Größe des Plangebietes

71.793 qm

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschosflächenzahl sowie durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bereichsweise nach der beabsichtigten Bebauung differenziert, so daß sich unterschiedliche Bebauungsstrukturen, wie folgt, ergeben:

- Quartiere, in denen sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig sind
- Quartiere, in denen nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind
- Quartiere, in denen nur Geschößwohnungsbau zulässig ist.

Im Bereich der Planfläche WA4, westlich der Eisenbahnlinie und südlich der Randbebauung an der Bahnhofstraße, sieht der B-Plan Nr. 16 Geschößwohnungsbau mit 3 Vollgeschossen vor. Sonst wird die Höhenentwicklung der Baukörper in ihrem äußeren Erscheinungsbild auf 2 Geschosse begrenzt. Dieses gewährleistet für das gesamte Plangebiet eine verträgliche Abstufung der Höhenentwicklung von Norden nach Süden über die 2-geschossige Reihenhausbebauung (Planfläche WA 5 und WA 7), bis hin zur eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung im Süden des Plangebietes (WA 8, 9, 10 und 11).

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO kann bei Festsetzung des Höchstmaßes (Obergrenze) der baulichen Ausnutzung zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Darüber hinaus kann die Zahl der Vollgeschosse auch als zwingend festgesetzt werden. Um die vollständige Ausschöpfung des Höchstmaßes bei der Zahl der Vollgeschosse im Geschößwohnungsbau nicht nur zu ermöglichen, sondern im Planungsvollzug auch gewährleisten und durchsetzen zu können, ist es für erforderlich erachtet worden, um der Lage des ÖPNV-seitig gut erschlossenen Plangebietes gerecht zu werden, für die Wohnbereiche WA 4, 5 und 7 die Zahl der Vollgeschosse in Planzeichnung -Teil A- und Zeichenerklärung als zwingend festzusetzen. Weitergehende Überlegungen, auch in den WA-Abschnitten südlich der Planstraße B (mit Ausnahme WA 4) die Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschöß zu erhöhen und damit auf III bzw. II als zwingend festzusetzen, sind verworfen worden, weil bei allen städtebaulichen Planungen und der damit verbundenen Vergabe neuer Nutzungsrechte eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht außerachtgelassen werden darf. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese Planungsgrundsätze würden bei einer weiteren Verdichtung durch die Erhöhung um ein zusätzliches Vollgeschöß mehr als nur geringfügig betroffen und würden auch im Hinblick auf die notwendige allgemeine Infrastruktur und die daraus resultierenden Folgekosten den Interessen der Gemeinde zuwiderlaufen. Schließlich sollen die Bauleitpläne auch die Wohnbedürfnisse - bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen - und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigen. Deswegen sollen genügend große und geeignete Wohngebiete ausgewiesen und hierbei wiederum - mit Rücksicht auf § 89 des II. WoBauG - nicht nur Mietwohnungen, sondern auch genügend Familienheime (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) vorgesehen werden.

Mit den im Bebauungsplan eingebrachten Festsetzungen für Dachneigungen, Material für Dacheindeckung und Gebäudeaußenhaut sowie

Festsetzung der max. Sockelhöhe soll gewährleistet werden, daß sich die Bebauung im Plangebiet Nr. 16 dem allgemeinen Ortscharakter und der ortsprägenden Bebauung Bönningstedts anpaßt.

Die an der Bahnhofstraße gelegenen, bebauten Grundstücke, werden mit ihren unbebauten Bereichen durch die Festsetzungen der Planflächen WA 1, WA 2 und WA 3 im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke an die Neubebauung der übrigen Planflächen angegliedert.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Planstraße B aus entlang der Südgrenze der Flurstücke 68/12 und 68/10 bis zum Flurstück 68/8 ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das nach Textziffer 9 zugunsten der Anlieger (der Grundstücke Bahnhofstraße 4, 6 und 8) begründet werden sollte. Auf die Festsetzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird verzichtet. Die südliche Baugrenze auf der MI 2-Fläche und die nördliche Baugrenze auf der WA 3-Fläche der Flurstücke 68/10 und 68/8 entfällt. Dafür werden die beiden Baugrenzen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 68/8 und 68/10 miteinander verbunden, so daß durchgehende überbaubare Grundstücksflächen für die zwei Baugrundstücke Bahnhofstraße 4 und 6 geschaffen werden. Während das Flurstück 68/12 hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksteils eine eigene Belegenheit zu einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) hat, entfällt diese für die beiden benachbarten Flurstücke 68/10 und 68/8. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dieser beiden Grundstücke werden insgesamt als MI-Gebiet festgesetzt, können durch Anbauten und auch durch freistehende Einzel- oder Doppelhäuser unter Einhaltung der zulässigen baulichen Ausnutzung bebaut werden. Lediglich die verkehrliche und sonstige Erschließung dieser Grundstücksbereiche muß von der Bahnhofstraße aus erfolgen. Eine negative Vorbildwirkung geht von dieser "Pfeifenstielbebauung" oder Bebauung in der zweiten Zeile nicht aus, da sie planerisch gewollt und über die verbindliche Bauleitplanung zugelassen wird.

Für die bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung als Mischgebiet mit den Nutzungsziffern II-geschossig, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 der vorhandenen baulichen Struktur angepaßt. Durch die Eingrenzung dieser Bebauung als erhaltungswertes Gebiet wird sichergestellt, daß diese ortsbildprägende Bebauung nicht durch unangemessene Neubebauung und bauliche Veränderungen beeinträchtigt wird.

Die Bauweise ist für den gesamten Planbereich überwiegend als offene Bauweise festgesetzt worden, in der Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Lediglich für das Quartier WA 4 ist abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Durch textliche Festsetzung sind dort Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 70 m zulässig. Damit im Zusammenhang muß die Festsetzung der GFZ von nur 1,0 für dieses Quartier gesehen werden.

Im Quartier WA 4 hätte bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 (Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten) und der zwingend vorgegebenen Zahl der Vollgeschosse von III folgerichtig die zulässige Geschoßflächenzahl nicht mit 1,0 sondern mit 1,2

(Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt werden müssen. Die Abweichung hat zur Folge, daß bei der Ermittlung der zulässigen GFZ nicht von der Geschoßfläche im Erdgeschoß ausgegangen werden kann, sondern die Geschoßflächen der Obergeschosse nicht durch entsprechende Multiplikation sondern gesondert zu ermitteln sind. Während § 16 Absatz 2 der BauNVO lediglich die Festsetzungsmöglichkeiten aufzeigt, mit denen das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden kann, wird in § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt, welche Faktoren des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, damit die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen "qualifizierten" Bebauungsplan erfüllt werden. Aus Absatz 3 ergibt sich daher, daß bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan auf GRZ (oder GR) nicht, auf Z (Zahl der Vollgeschosse) oder H (Höhe baulicher Anlagen) in der Regel nicht verzichtet werden kann. Ob die Gemeinde darüber hinaus noch weitere Maßfaktoren festsetzt, ist von ihr im Rahmen ihres planerischen Ermessens nach der städtebaulichen Konzeption und nach den städtebaulichen Erfordernissen zu entscheiden. Während die GRZ-Festsetzung dem flächensparenden Bauen und der Obergrenzenfestsetzung von 0,4 dem optimalen Überbauungsgrad unter Berücksichtigung ökologischer Belange (Versiegelungsgrad) Rechnung trägt, soll die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit III den städtebaulichen Belangen, insbesondere in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild im Hinblick auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen aufgrund der besonderen Lagegunst im gemeindlichen Zentrumsbereich und wegen der optimalen ÖPNV-Erschließung Rechnung tragen. Wenn die Gemeinde sich dazu entschloß, neben den an und für sich ausreichenden GRZ- und Z-Festsetzungen auch noch die Geschoßflächenzahl (GFZ) zusätzlich festzusetzen, so war diese Ausnutzungsziffer nicht nur städtebaulich erforderlich, sondern auch beitragsrechtlich geboten, da sie als Maßstab für die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes dient. Die Festsetzung dieser GFZ, die um 0,2 Prozentpunkte hinter der Obergrenzenregelung nach § 17 Abs. 1 BauNVO zurückbleibt, ist ortsplanerisch damit begründet, daß für das Quartier WA 4 eine abweichende Bauweise vorgesehen ist, in der bauliche Anlagen bis zu 70 m Länge zulässig sind. Aus ortsgestalterischen Gründen ist es deswegen für erforderlich angesehen worden, daß bei der angestrebten vollständigen Ausnutzung der zulässigen GRZ und der zwingenden Dreigeschossigkeit die massiven baulichen Anlagen mit Gebäuderücksprüngen in den Obergeschossen (z. B. terrassierte Bauweise) versehen werden.

Soweit die Stellplatzverpflichtung nicht auf den Baugrundstücken selbst erfüllt werden können, sind Pflichtstellplätze für die Quartiere WA 4 und WA 7 nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Wegen des in einzelnen Wohnquartieren erhöhten Stellplatzbedarfs wird von der durch § 31 Abs. 1 BauGB eröffneten Befreiungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und als Ausnahme zugelassen, daß Pflichtstellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Text Nr. 7). Stellplatzflächen sollen gemäß des Grünordnungsplanes eingegrünt werden. Ohne eine solche Begrünung würden diese Flächen nur unzureichend in die angestrebte Gestaltung des Neubaugebietes eingebunden. Deshalb ist hier eine deutliche Vermehrung des Grünanteils im bebauten Bereich erforderlich. Die mit einer Durchgrünung verbundenen klimatischen und lufthygienischen Wirkungen wie Temperatursenkung, Luftfeuchtheitsanreicherung und Luftschadstoffbindung sind hier von besonde-

rem Gewicht.

Die Gliederung der einzelnen Bebauungsflächen trägt im Übrigen den Anforderungen an gesunde Wohnstruktur Rechnung und gewährleistet eine optimale Besonnung der Baugrundstücke und Wohnungen. Durch die großflächige Festsetzung der überbaubaren Flächen in den einzelnen Planbereichen und durch die Begrenzung der sonstigen Festsetzungen auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß soll Architekten und Bauherren in diesem Baugebiet ein größtmögliches Maß an individueller Gestaltung innerhalb der baulichen Festsetzungen ermöglicht werden. Deswegen wird auch im Hinblick durch eine ausreichende Belegenheit an öffentlichen Verkehrsflächen für das WA 5-Quartier auf die Festsetzung einer GFL-Fläche für die innere Erschließung dieser Baufläche verzichtet.

#### 4.2 Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Wegen des ortsbildprägenden Baubestandes auf der Südseite der Bahnhofstraße sind die Grundstücke Bahnhofstraße 4 bis 26 (Flurstück 68/8, 68/10, 68/12, 68/14, 68/16, 68/18, 68/21, 68/22, 68/25, Teilstücke aus 68/30 und 70/8, 70/10, 70/12, 69/3 und 69/6 der Flur 4) in den Geltungsbereich der von der Gemeindevertretung am 14. Dezember 1987 beschlossenen und am 05. Januar 1988 in Kraft getretenen Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Sinne des § 172 BauGesetzbuch (BauGB) einbezogen worden. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der gemeindlichen Genehmigung. Nach § 172 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Erhaltungssatzung darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen

1. das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder
2. sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung

ist. Da die Ortsbildprägung dieser Gebäude fortbesteht, die rückwärtigen Grundstücksbereiche aber für eine Bebauung aktiviert werden sollen und von der Ortsbildprägung nicht berührt werden, ist es für zweckmäßig erachtet worden, die Erhaltungssatzung in flächenmäßig eingeschränkter Form in den Bebauungsplan zu übernehmen. In formeller Hinsicht wird die Gemeinde sicherstellen, daß durch eine von der Gemeindevertretung am 26. Juni 1995 beschlossene 2. Nachtragssatzung, die zum selben Zeitpunkt in Kraft treten wird, zu dem der Bebauungsplan Nr. 16 in Kraft tritt, die Entlassung der betreffenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 18. Dezember 1987 erfolgt.

Das städtebauliche Erhaltungsrecht der §§ 172 bis 174 BauGB dient nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB u. a. der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde kann zu diesem Zweck entweder in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung Gebiete (Erhaltungsgebiete) bezeichnen, in denen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung einer gestalterischen Qualität des Gebietes, die sich auch aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Das Gesetz ermächtigt die Gemeinde, Störungen dieser gestalterischen Eigenart des Gebietes zu verhindern. Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich auf die äußere Erscheinungsform der Bebauung des Gebietes. Sie kann auch auf gestalterischen Elementen baulicher Anlagen beruhen, die in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist im Zusammenhang mit § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu sehen, d. h., in dem Erhaltungsgebiet müssen sich eine oder mehrere der dort genannten baulichen Anlagen befinden. Nicht erforderlich ist, daß die in dem Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen einzeln oder insgesamt den Rang eines Kulturdenkmales einnehmen. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes muß jedoch von diesen baulichen Anlagen geprägt werden. Die Bewertung des baulichen Bestandes in einem Gebiet ist Aufgabe der Gemeinde. Einzelne gestalterisch störende bauliche Anlagen schließen die Bezeichnung eines Erhaltungsgebietes nicht aus. Diese Voraussetzungen dürften hier gegeben sein. Ob die Gemeinde eine Erhaltungssatzung aufstellt, liegt allein in ihrem Ermessen. Dies gilt auch für die Entscheidung, ob das Erhaltungsgebiet durch Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bezeichnet werden soll. Bei der Bezeichnung eines Erhaltungsgebietes in einem Bebauungsplan ist die Erhaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da es sich bei den auf den Grundstücken Bahnhofstraße 4 bis 26 vorhandenen Gebäuden aufgrund ihrer äußeren Erscheinungsform unzweifelhaft um ortsbildprägende Gebäude handelt, ist der Bereich des Bebauungsplangebietes, auf den sich das städtebauliche Erhaltungsrecht erstrecken soll, in der Planzeichnung -Teil A- mit dem Planzeichen gemäß Nr. 14.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung umgrenzt worden. Im Teil B -Text- ist unter Angabe der Ermächtigungsgrundlage (§ 172 BauGB) der Erhaltungsgrund nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB angegeben. Aufgenommen worden ist ferner die verfahrensrechtliche Bestimmung, daß für die Erteilung der Genehmigung die Gemeinde und im Baugenehmigungsverfahren die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zuständig ist (textliche Festsetzungen 11.1 bis 11.4).

#### 4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Festsetzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Planungsgrundsatz ist auch in § 50 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes enthalten. Danach sind Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dabei kommt dem vorbeugenden Immissionsschutz im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung besondere Bedeutung zu. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht im Bebauungsplan die Festsetzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Mai

1990 (EGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz über die Umweltaftung vom 10. Dezember 1990 (EGBl. I S. 2634). Diese Vorschrift dient dem Zweck, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, im Rahmen der Bauleitplanung stärker als bisher dem Umweltschutz Rechnung tragen zu können.

Soweit allgemeine Wohngebiete im Planaufstellungsbereich an ihren Außenkanten oder auch innerhalb des Planaufstellungsbereiches an Mischgebieten oder Mischgebietsfestsetzungen grenzen, werden besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht für erforderlich erachtet. Eine andere Beurteilung der Lärmsituation ergibt sich jedoch für den östlichen Planaufstellungsbereich, der vom Eisenbahnbetrieb der AKN betroffen wird.

Im Erläuterungsbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausführlich dargelegt worden, daß von dem Betrieb der Eisenbahngesellschaft AKN auf das westlich angrenzende Wohngebiet Lärmbelastungen ausgehen. Nach dem Schätzverfahren durch Diagrammablesungen haben sich nach Entfernungen abgestufte Dauerschallpegel

zwischen 67 dB(A) -10 m- und 51 dB(A) -150 m-  
während des Tages von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und  
zwischen 64 dB(A) -10 m- und 48 dB(A) -150 m-  
während der Nacht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

ergeben. Somit zeigt sich, daß der Schallpegel zwar mit zunehmender Entfernung vom Bahngleis deutlich abnimmt, daß aber die schalltechnischen Orientierungswerte in Mischgebieten während des Tages von 60 dB(A) und während der Nacht von 45 dB(A) und von 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) während der Nacht im allgemeinen Wohngebiet überschritten werden. Im Hinblick darauf, daß aufgrund des Verkehrslärmgesetzes vom Träger der Baulast für den Eisenbahnbetrieb aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Tiefenlage, Schallschutzwänden usw. nicht gefordert werden können, verbleibt nur die Möglichkeit des passiven Schallschutzes an baulichen Anlagen.

Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird entlang der östlichen Planbereichsgrenze parallel zur AKN-Eisenbahnlinie eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf ihr soll ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden, damit das westlich davon festgesetzte Baugebiet von Lärmeinwirkungen, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, so weit wie möglich verschont bleiben. Um die Anlage gut in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden, ist der Wall ganzflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, deren Sorten durch textliche Festsetzung bestimmt werden. Ein Querschnitt durch den Lärmschutzwall befindet sich auf der Planzeichnung (Schnitt A-A). Auch bahnseitig ist jetzt eine Sickermulde vorgesehen, um eine Ableitung von Niederschlagswasser auf das Bahngelände zu verhindern. Zur Pflege der östlichen Böschungsbepflanzung ist zwischen der Mulde und der notwendigen Einfriedigung gegenüber dem Bahngelände ein Pflegepfad vorgesehen. Weitere Einzelheiten müssen zu gegebener Zeit im notwendigen Genehmigungsverfahren für die Anlage des Lärmschutzwalls festgelegt werden.

Die Festsetzungen für den Lärmschutzwall sehen auf der gesamten

Länge keine Freihaltung von bauordnungsrechtlich an sich notwendigen Abstandsflächen vor. Soweit nicht parallel zum Lärmschutzwall öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind, reichen Baugebietsfestsetzungen bis an den in Gemeindeeigentum zu überführenden Lärmschutzwall, deren überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzenfestsetzung bis auf 3 m längs des Walls heranreicht. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 LBO 1994 müssen vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freigehalten werden, deren Tiefe sich grundsätzlich nach § 6 Abs. 4 und 5 LBO 1994 bestimmt und die in aller Regel auf dem Grundstück selbst liegen müssen (§ 6 Abs. 2 Satz 1 LBO 1994). Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 9 LBO 1994 entsprechend für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von oberirdischen Gebäuden ausgehen. Das trifft auf solche oberirdischen Anlagen zu, die Gebäude vergleichbare Abmessungen haben und aus diesem Grunde die mit den Abstandsflächen verfolgten Zwecke beeinträchtigen können. Hiervon ausgehend muß auch der Lärmschutzwall entlang der AKN als Anlage im Sinne von § 6 Abs. 9 LBO 1994 eingestuft werden. Die Baugrenzen im Quartier WA 9 ist so festgesetzt wurden, daß sie unterhalb der Regelabstände nach der LBO liegen. Die Gemeinde hat dies im Hinblick auf den schonenden Umgang mit dem Grund und Boden bewußt gewollt. Die § 6 Abs. 13 und § 7 Abs. 1 LBO stellen es in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, Ausnahmen zu gestatten, wenn Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben. Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsregelungen der Landesbauordnung erwartet.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind insgesamt überarbeitet und neu gefaßt worden. Nach den grundsätzlichen Aussagen über die Notwendigkeit des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand, deren Höhenangaben sich jeweils auf die mittleren Deckenhöhe des Planweges A beziehen, entlang der AKN in Textziffer 10.1 werden in den Textziffern 10.2 und 10.3 die Einzelheiten der Bepflanzung dieser Lärmschutzvorrichtungen geregelt. So sind die Arten und Sorten der einheimischen Laubgehölze, die für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls verwendet werden sollen, namentlich aufgeführt und bestimmt worden, daß die beidseitig der Lärmschutzwand zur Begrünung erforderlichen Schling- und/oder Rankpflanzen mit mindestens einer Pflanze je 2 m zu setzen sind. Die passiven Schallschutzmaßnahmen für die der AKN zugekehrten Fenster und Gebäudeteile in den Plangebieten WA 1, WA 4, WA 7 und 9 sind entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 auszurichten (Textziffer 10.4). Auf den Lärmpegelbereich IV sind auch Schallschutzmaßnahmen auszulegen, wenn in den Quartieren MI 1 und MI 2 An- und Umbauten bzw. Neubauten zu Wohnzwecken vorgenommen werden (Textziffer 10.5). Damit soll der Tatsache Rechnung getragen werden, daß durch das Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße Nr. 5 (Bahnhofstraße) und im nordöstlichen Bereich zusätzlich noch durch den Schienenverkehr des Eisenbahnbetriebs der AKN Verkehrsgeräusche entstehen, bei zukünftigen baulichen Veränderungen zu Wohnzwecken passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, um zukünftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Gleiche Beweggründe gelten für die neu festgesetzten Wohnbauflächen für die zur Kieler Straße (Ortsdurchfahrt der B 4) und der hier teilweise zusätzlich anzutreffenden mischgebietstypischen Nutzung während der Tageszeiten. Lage- und situationsbedingt werden hier passive Schallschutzmaßnahmen für notwendig erachtet im Lärmpegelbereich III für

die WA-Gebiete 5, 8 und 11 (Textziffer 10.6) und im Lärmpegelbereich IV für die WA-Gebiete 3 und 6 (Textziffer 10.7). Der diesen Festsetzungen zu Grunde gelegte maßgebliche Außenlärmpegel, das erforderliche Schalldämmmaß und der jeweilige Lärmpegelbereich sind abschließend in einer Übersicht in der Textziffer 10.8 gemäß DIN 4109 zusammengefaßt.

#### 5. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen und dem nachfolgenden Planungsvollzug Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren im Rahmen der gebotenen Abwägung zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Änderung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22. April 1993 - BGBl I S. 466). Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können (§ 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG- vom 16. Juni 1993 -GVObL. Schl.-H. S. 215-). Die durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereitete Bebauung und Nutzung wird unzweifelhaft Einflüsse auf den Naturhaushalt (Boden, Wasserhaushalt, Flora, Fauna) haben, die jedoch so gering wie möglich gehalten werden sollen.

Der aufgrund des § 6 des Landschaftspflegegesetzes vom 16. April 1973 nach Beschlußfassung durch den Amtsausschuß des Amtes Bönningstedt vom 20. Dezember 1979 vom Büro für Landschafts- und Ortsplanung Henning von Winterfeld, Dorfstraße 2, 2000 Schenefeld, aufgestellte Landschaftsplan des Amtes Bönningstedt (bestehend aus der Planzeichnung mit dem Erläuterungsbericht und seinen Anlagen) in der zuvor für das Bönningstedter Gemeindegebiet von der Gemeindevertretung Bönningstedt am 01. Oktober 1979 beschlossenen Fassung, der unter dem 03. März 1980 gem. § 6 des Landschaftspflegegesetzes dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Abstimmung vorgelegt und dem mit Erlaß des MELF vom 16. November 1981 - Az. VIII 750 a/6.19.0204- im Grundsatz zugestimmt wurde, erfaßt und bewertet die natürlichen Gegebenheiten im Planbereich und bezeichnet die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. für den hier interessierenden Planbereich enthält der Landschaftsplan folgende bedeutsamen Aussagen.

"Besonderes Augenmerk ist auf die Bereiche zu richten, in denen Bauflächen auf die freie Landschaft treffen. Da die Bebauung zur freien Landschaft hin klar abzugrenzen und zu begrünen ist, ist in diesen Grenzbereichen im Rahmen der Bauleitplanung von den gesetzlich eröffneten Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verstärkt Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls sind für größere Flächen den Bebauungsplänen als Bestandteil landschaftspflegerische Begleitpläne (Grünordnungspläne) beizufügen."

Ergänzend wird unter Ziffer 4 der landschaftspflegerischen Forderung ausgeführt, daß im Landschaftsplan mit einer die Baugebiete umfahrenden Linie dargestellt worden ist, wo nach Meinung des Land-

schaftsplaners eine bauliche Entwicklung möglich erscheint und jenseits derer aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bautätigkeit mehr erfolgen sollte. Die Baugebietsfestsetzung, die mit der Bebauungsplanaufstellung überplant wird, liegt vollständig innerhalb dieser Abgrenzungslinie. Die insoweit unvermeidbaren Beeinträchtigungen sollen auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. innerhalb des Planaufstellungsbereichs unter Beachtung des Landschaftsplanes sachgerecht und angemessen ausgeglichen werden. Dazu sollen insbesondere folgende Planfestsetzungen beitragen:

Bei allen baulichen Maßnahmen ist das Landschaftsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen; die Bebauung ist zur freien Landschaft hin klar anzugrenzen. Im Bereich des Ordnungsraumes um Hamburg, der planerisch eine wichtige Gliederungsfunktion im dichtbesiedelten Nachbarraum an Hamburg hat, kommt diesen Forderungen nicht nur in ökologischer und landschaftspflegerischer Hinsicht sondern auch im Hinblick auf Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung erhöhte Bedeutung zu. Deswegen wird auch im Landschaftsplan des Amtes Bönningstedt darauf verwiesen, daß besonderes Augenmerk auf die Bereiche zu lenken ist, in denen Bauflächen auf die freie Landschaft treffen. Die beabsichtigte Baugebietsfestsetzung grenzt mit drei Seiten an vorhandene Bebauung, die vierte Seite wird durch die AKN-Eisenbahnlinie tangiert. Die an dieser Seite vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen - vergleiche Abschnitt 4.3 - werden auch mit ihrem Bepflanzungsmaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft mildern und das Orts- und Landschaftsbild entlang der AKN-Trasse verbessern.

Da die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zunehmend als Voraussetzung für die Gewährleistung des Abwägungsgebotes im Rahmen der Bauleitplanung angesehen wird, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde zur Umsetzung der sowohl vom Landrat des Kreises Pinneberg als auch vom Minister für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein erhobenen Forderung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes Rechnung getragen und einen Grünordnungsplan erstellen lassen. Der Erschließungsträger hat damit das Planungsbüro EGL-Entwicklung und Gestaltung von Landschaft, Unzerstraße 1-3, 22767 Hamburg, beauftragt.

Der Grünordnungsplan erfaßt und bewertet das vom geplanten Eingriff betroffene Bebauungsplangebiet hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften - Boden - Wasser (Grundwasser) - Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild und setzt sie in Beziehung zu den mit der Erschließungs- und Bautätigkeit verbundenen Eingriffe in das natürliche Gleichgewicht von Natur und Landschaft. Die ökologische Zustandserfassung des Eingriffsgebietes erfolgte ergänzend in einer Biotopkategorisierung. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden den einzelnen Biotoptypen nach den Kriterien Arten- und Strukturvielfalt, Ersetzbarkeit/Alter und Nutzungsintensität/Naturnähe sog. Wertstufen zugeordnet. Das Bewertungsergebnis wird mit der Feststellung abgeschlossen, daß im Plangebiet keine hochwertigen Biotoptypen vorkommen und daß der Planbereich als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen ist. Lediglich dem Gehölzstreifen, der den Sportplatz einfaßt und aus Hainbuchen und Pyramidenpappeln sowie beigemischten Vogelkirschen, Weiden, Grauerlen, Roteichen und Ulmen besteht, sowie der relativ

artenreichen Brachfläche auf einer ehemaligen Baumschulfläche, die seit 1992 aus der Nutzung genommen ist, kann eine besondere Bedeutung für den Naturschutz beigemessen werden. In einer tabellarischen Übersicht werden die Eingriffe und die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammengefaßt und den Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Daraus sind ferner die verbindlichen Regelungen zur Entwicklung der Freiflächen- und Grünstrukturen sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen auf den Erschließungs- und Bauflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren durch bauliche und sonstige Eingriffe zu entnehmen. Zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft können nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmte Flächen oder Maßnahmen festgesetzt werden. Der Grünordnungsplan enthält naturschutzfachlich begründete und städtebaulich erforderliche Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2o sowie Nr. 25 a und b BauGB

- Pflanzverpflichtung von großkronigen Laubbäumen für jeweils vier Stellplätze - Text Nr. 3.1 -
- Ersatzpflanzungen bei Abgang von der Erhaltungspflicht unterliegenden Bäumen - Text Nr. 3.2 und 3.3 -
- Bepflanzungspflicht der straßenseitigen Hausgärten - Text Nr. 3.4 -
- Wegeseitige Grundstückseinfriedigungen sind mit lebenden Hecken vorzunehmen - Text Nr. 3.5 -
- 15 v.H. der Straßenverkehrsfläche sind mit Pflanzstreifen zu versehen - Text Nr. 3.7 -, die extensiv zu pflegen sind
- Für anzupflanzende Bäume und Gehölzgruppen sind nur heimische Gehölze zu verwenden, deren Arten und Sortierungen vorgegeben werden - Text Nr. 3.2 -
- Freihaltung von unterschiedlichen Vegetationsflächen im Kronenbereich klein- und großkroniger Bäume um ausreichende Wachstumsbedingungen zu ermöglichen - Text Nr. 3.6 -

für den Schutz, die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB

- Die Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ist als extensive naturnahe Wiese mit mindestens 1o Obstbäumen zu entwickeln, die sich selbst zu überlassen sind, - Text Nr. 8.2 -. In den ersten Jahren wird die Gemeinde einen Erziehungsschnitt vornehmen lassen.

und zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushaltes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 2o BauGB

- Unveränderbarkeit des Wurzel- und Lebensraumes zu erhaltender Bäume und Sträuchern gemäß DIN 1892o - Text Nr. 4.1 -
- Versickerung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken - Text Nr. 4.2 -
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Garagen und Carports - Text Nr. 4.3 -
- Fassadenbegrünung von Garagen und Giebelwänden im Geschosswohnungsbau, wobei je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu verwenden ist - Text Nr. 4.4 -.

In der Planzeichnung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB aufgrund der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume mit einer Erhaltungsbindung versehen worden. Sie sind mit einer Baugrenzenfestsetzung umgeben worden, damit sie - soweit sie sich innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen befinden - ausdrücklich von der Bebaubarkeit ausgenommen werden.

Darüber hinaus eröffnet § 8 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BNatSchG den Gemeinden über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus die Möglichkeiten, Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, d. h. außerhalb der Eingriffsgrundstücke, diesen Flächen zuzuordnen. Mit diesen größeren zusammenhängenden "Sammel-Ausgleichs- oder Sammel-Ersatzmaßnahmen" kann mitunter sinnvoller ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung in der Regel durch textliche Festsetzungen, aus denen erkennbar bleibt, welche Flächen (oder Maßnahmen) als Ausgleich (oder Ersatz) von welchen zu erwartenden Eingriffen auf welchen z. B. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen dienen sollen. Von dieser Möglichkeit ist insofern Gebrauch gemacht worden, als die Grünordnungsplanung ein Grün- und Freiraumkonzept entwickelt hat, das so aussieht, daß die geplante Bebauung in der Mitte durch einen west- ost-gerichteten Grünzug strukturiert wird. Der östliche Teil dieser Grünflächen soll als öffentliche Parkanlage mit gegliederten Rasenflächen und einem öffentlichen Kinderspielplatz angelegt werden. In diese Grünfläche soll die südlich des gegenwärtig noch als Sportplatz genutzten Fläche vorhandene Baumreihe aus Hainbuchen und Pyramidenpappeln eingebunden werden. Der westliche Teil der Grünflächen soll zu einer extensiven Wiese mit Obstbäumen entwickelt werden, in die, weil dafür eine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit besteht, ein naturnah auszugestaltendes Regenrückhaltebecken eingebettet werden soll. Entsprechend dieser grünordnerischen Empfehlung soll

1. eine ca. 0,45 ha große Teilfläche aus den Flurstücken 70/2 und 68/38 der Flur 4 der Gemarkung Bönningstedt im Bebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden und
2. eine ca. 0,22 ha große Teilfläche, bestehend aus Teilen der Flurstücke 68/37, 68/38 und 68/36 der Flur 4 der Gemarkung Bönningstedt im Bebauungsplan Nr. 16 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Durch ergänzende textliche Festsetzungen werden die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgegeben, die notwendig sind, um eine extensive Streuobstwiese als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

Die Kosten dieser sog. Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, die mit 209.000,- DM veranschlagt werden, werden durch textliche Festsetzung anteilig den Bauflächen in den Wohnquartieren WA 1 und WA 11 nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche zugeordnet (Text Nr. 4,5).

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und die Fläche für Immissionsschutzanlagen (Lämschutzwall) sind - genau wie die übrigen öffentlichen Grünflä-

chen - in Gemeindeeigentum zu überführen, da nur so nachhaltig die Umsetzung der geforderten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch die Gemeinde gewährleistet werden kann.

Aus dem Grünordnungsplan wird ersichtlich, daß der Verlust der Brachfläche (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) und die erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild ausgleichsrelevant sind. Obwohl jeweils ein Teilausgleich des Eingriffs im Plangebiet möglich ist, verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 1,72 ha außerhalb des Plangebietes. Dieser Ausgleichsbedarf resultiert quantitativ primär aus dem Verlust der Brachfläche (1,94 ha) abzüglich der Entwicklung von 0,22 ha Schafweide des Plangebietes zu extensiver Wiese (Fläche für Maßnahmen). Es wird deswegen vorgeschlagen, eine 1,72 ha große Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz zu einer Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz aufzuwerten sowie einen 304 m langen Knick außerhalb des Plangebietes anzulegen. Diese ergänzende Knickanlage ist zwischenzeitlich von der unteren Naturschutzbehörde am 01. März 1995 gegenüber dem Erschließungsträger rechtsbeständig verfügt worden und wird zusammen mit der Gemeinde innerhalb der eröffneten Fristen durchgeführt werden.

Bei der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung ist zunächst die Frage der Größe und der Abgrenzung des Plangebietes insofern von erheblicher Bedeutung als nach § 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG der Grundsatz gilt, daß die möglichen Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen sind. Diese eindeutige Regelung verbietet es grundsätzlich, ein Bebauungsplangebiet zu schaffen, das aus zwei räumlich getrennten Teilen besteht, wobei ein Teil für Eingriffe, der andere Teil für Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist und beide Teile nur durch den naturschutzrechtlichen Kompensationsgedanken miteinander verbunden sind.

Durch die naturräumlich isolierte Lage des Plangeltungsbereiches, der an drei Seiten von vorhandener Bebauung bereits umschlossen wird und an der östlichen Planbereichsgrenze durch die Trasse der AKN-Eisenbahn eine weitere Zäsur erfährt, ist es nicht möglich, den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplangebietes sachgerecht zu vergrößern, um für notwendig erachtete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen unter Beachtung naturräumlicher Zusammenhänge in enger Nachbarschaft zum Eingriffsbereich darstellen bzw. festsetzen und durchführen zu können. Da eine vollständige Kompensation der gestörten Funktionen des Naturhaushalts innerhalb des zur Verfügung stehenden Planbereiches nicht möglich ist, muß die Gemeinde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung entscheiden. Bei der Abwägung befindet sich die Gemeinde in einer Kollision zwischen verschiedenen Belangen und muß sich dabei für die Bevorzugung des einen und für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden. Bei der Abwägung befindet sich die Gemeinde in einer Kollision zwischen verschiedenen Belangen und muß sich dabei für die Bevorzugung des einen und für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden. Hier konkurrieren die Verwirklichung

der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Flächenansprüchen für den Wohnungsbau und seine erforderliche Erschließung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer in zentraler Ortslage befindlichen Fläche, die aufgrund seiner Umgebungssituation (Bebauung/Eisenbahntrasse) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weniger bedeutsam ist als für den Wohnungsbau. Bei der auch in der Gemeinde Bönningstedt bestehenden angespannten Wohnraumsituation, die durch die umfangreiche Bewerbungsliste eindeutig belegt wird, muß die Gemeinde die Wohnbedürfnisse ihrer Bevölkerung höher bewerten als den vollständigen Ausgleich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Gemeindevertretung hat entschieden, die durch den Grünordnungsplan nur teilweise nachgewiesene Kompensation zu akzeptieren und das Bauleitplanverfahren mit der Übernahme der textlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, für den Schutz, die Pflege und Erhaltungsmaßnahmen sowie zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushalts, der Darstellung und Festsetzung von Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Bebauungsplan Nr. 16 sowie der Kostenzuordnung dieser Sammelausgleichsmaßnahmen fortzusetzen. Nur dadurch ist es der Gemeinde möglich, zügig in ausreichendem Umfang benötigte Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen. Die in zentraler Ortslage für eine verdichtete Bebauung vorgesehene Fläche ist aufgrund ihrer Lagesituation zu allen Infrastruktureinrichtungen für den vorgesehenen Zweck besonders hoch zu bewerten, da keine vergleichbar günstiger geeignete Ersatzflächen für Bauzwecke zur Verfügung stehen und Flächenreduzierungen zu Gunsten der Bereitstellung für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die kurzfristige Umsetzung des Bau- und Erschließungskonzeptes insgesamt in Frage stellen werden. Durch die naturräumlich isolierte Lage des Plangeltungsbereiches, der an drei Seiten von vorhandener Bebauung bereits umschlossen wird und an der östlichen Planbereichsgrenze durch die Trasse der AKN-Eisenbahn eine weitere Zäsur erfährt, ist es andererseits auch nicht möglich, den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplangebietes sachgerecht zu vergrößern, um für notwendig erachtete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen unter Beachtung naturräumlicher Zusammenhänge in enger Nachbarschaft zum Eingriffsbereich darstellen bzw. festsetzen und durchführen zu können.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen; eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (Baugesetzbuch, § 1 Abs. 5). Dieser Planungsgrundsatz bleibt bei der Fortsetzung der Bauleitplanung unter Beachtung der durch den Grünordnungsplan aufgezeigten zentralen Vorgaben zur Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich -, die mit den zur Verfügung stehenden Mitteln des Bauplanungsrechtes als Darstellungen bzw. Festsetzungen in die Bauleitplanung übernommen werden, trotz des Verzichtes auf eine volle Kompensation gewahrt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Vernachlässigung der vollständigen Ausgleichsverpflichtung nämlich nicht so entscheidend beeinträchtigt, als daß eine Bevorzugung der Wohnbedürfnisse nicht

zu vertreten wäre. Die fehlende Ausgleichsmöglichkeit der durch die Bauleitplanung vorprogrammierten Ausgleichsansprüche ist nämlich im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß eine ansonsten als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufende 1,94 ha große Brachfläche aufgrund des vorgefundenen Artenreichtums an verschiedenen Pflanzen erhöhte Ausgleichsansprüche an das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" stellt. Als die Gemeindevertretung am 04. Dezember 1991 die Einleitung der Bauleitplanverfahren beschlossen hat, handelte es sich bei der heutigen Brachfläche noch um eine intensiv genutzte Baumschulfläche, deren Inanspruchnahme für Bauzwecke nach dem am 01. Oktober, 1979 beschlossenen Landschaftsplan aus landschaftspflegerischer Sicht unbedenklich war. In Anbetracht dessen, daß die intensive Baumschulnutzung erst im Herbst 1992 aufgegeben wurde, diese Entscheidung außerhalb der Einflußmöglichkeiten durch die Gemeinde von privater Seite erfolgte und die Sukzessionsfläche weder heute noch zum Zeitpunkt des zu erwartenden Eingriffs durch Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeit unter den Schutzvorbehalt des § 15 a Landesnaturschutzgesetz fallen wird, erscheint das Zurückstellen des vollen Ausgleichs gegenüber einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wohnbedürfnisse vertretbar.

Bei dieser Entscheidung ist schließlich auch berücksichtigt worden, daß Bauleitpläne den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Landesplanung und Kreis haben aber in Verfolgung ihrer regionalpolitischen Zielvorstellungen darauf hingewiesen, daß das Baugebiet aufgrund der benachbarten qualifizierten Nahverkehrsbedienug eine deutliche bauliche Verdichtung erfordert. Bei einer Reduzierung der Bauflächen zu Gunsten von Ausgleichsmaßnahmen wäre die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Landesplanung gefährdet, da wegen der vollständigen Ausschöpfung der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl durch die zu beachtende Obergrenzenregelung nach der Baunutzungsverordnung praktisch nur noch eine weitere bauliche Verdichtung in der Höhe denkbar, die aber die städtebauliche Konzeption insgesamt in ortsplanerischer Hinsicht in Frage stellen würde.

Für den Fall, daß durch die Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft einerseits und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen andererseits in einem naturräumlichen Zusammenhang des Plangebietes nicht zu der angestrebten vollständigen Kompensation führen, sollen die Gemeinden versuchen, weitere Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereichs durchzuführen (Ziffer 1.1 des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1994 S. 584). Um die vom Gesetzgeber angestrebte vollständige Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermöglichen und um eine ausgewogene ökologische Gesamtbilanz wiederherstellen zu können, ist zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Bönningstedt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, mit dem sich der Erschließungsträger verpflichtet, auf seine Kosten eine rd. 1,8 ha große Fläche aus dem Flurstück 35 der Flur 1 der Gemarkung Bönningstedt zu einer Sukzessionsfläche (Acker- und Grünlandbrache) umzuwandeln. Die Fläche, die zu einer Brachfläche aufgewertet werden soll, liegt an der Gemeinestraße Am Hagen im Osten des Bönningstedter Gemeindegebietes

nahe der BAB 7 und der Gemeindegrenze zu Norderstedt. Durch die teilweise Verlagerung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in die freie Landschaft werden die im Bebauungsplangebiet selbst nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaftsbild viel effizienter ausgeglichen werden als es auf einer allseits von Wohnbebauung und einer Eisenbahntrasse umgebenen Fläche möglich wäre.

Die ebenerdige Gehölzreihe parallel zur AKN, die das derzeitige Sportplatzgelände umgrenzt, kann nicht erhalten werden, da die Fläche unbedingt zu Erschließungs- und Wohnbauzwecken benötigt wird. Im Rahmen des Minimierungsgebotes ist geprüft worden, ob einzelne Streckenabschnitte der Gehölzreihe ganz oder teilweise erhalten und in die Bau- und Erschließungsplanung einbezogen werden können. Die diesbezüglichen Überlegungen sind verworfen worden, da nur relativ kleine Teilbereiche hätten erhalten werden können, der Charakter der Geschlossenheit insgesamt verloren gegangen und zu befürchten wäre, daß Schädigungen der verbliebenen Bestände durch die Bau- und Erschließungstätigkeit doch unvermeidbar wären und letztendlich doch zum Verlust geführt hätten. Deswegen ist entschieden worden, für die Beseitigung dieser Baumreihe um eine Ausnahmegenehmigung nach dem Landesnaturschutzgesetz nachzusuchen, die von der unteren Naturschutzbehörde am 01.03.1995 mit den o. a. Auflagen erteilt wurde.

## 6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Besondere Aufwendungen für kommunale Folgemaßnahmen sind aus der Verwirklichung der gemeindlichen Bauleitplanung kurzfristig nicht zu erwarten. Die diesbezüglichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätte, Jugendräume, Sportanlagen, Feuerwehr usw. sind bzw. werden derzeit bedarfsgerecht ausgestattet, um die möglichen Zuwachsraten aufnehmen zu können. Für den Rasensportplatz am Bahnhof, der bei Verwirklichung der Bauleitplanung nicht mehr genutzt werden kann, soll an anderer Stelle (Bereich Grundschule Kieler Straße) Ersatz geschaffen werden.

Um die neu festgesetzten Baugebietsflächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften bebauen und nutzen zu können, sind allerdings folgende Erschließungsmaßnahmen erforderlich, deren Pläne vor Auftragsvergabe der Straßenbauarebiten mit dem Straßenverkehrsamt und der Polizeiinspektion abzustimmen sind:

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes und Anbindung an die übrigen Ortsteile erfolgt im Norden über die Bahnhofstraße und im Süden über die Ahornstraße. Die innere Erschließung erfolgt im nördlichen Teil über eine Stichstraße (Planstraße A, A 1) abgehend von der Bahnhofstraße, die sich in zwei Wohnstraßen (Planstraße B und C) verzweigt. Die Planstraße A (Nord/Süd) endet in einem Wendekreis, der ein sicheres Befahren mit kommunalen Großfahrzeugen zur Müllentsorgung zuläßt. Im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt die innere Erschließung über eine Verlängerung der Ahornstraße als Ringstraße, die keine Verbindung zur Planstraße A hat. Durch diese Trennung der inneren

Erschließung wird gewährleistet, daß das Plangebiet von zusätzlichen Verkehrsaufkommen, wie z.B. allgemeinen Durchgangsverkehr, freigehalten wird.

Die Planstraße A und die Ringstraße werden durch einen Fuß- und Radweg (Planweg C) verbunden, der so auszubauen ist, daß er in Notfällen von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

Wesentliche Aufgabe der Verkehrsplanung ist es, ein Straßennetz zu entwickeln, das in der Lage ist, das vorhandene und künftige Verkehrsaufkommen unter Beachtung der Erfordernisse von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Gesundheit der Bevölkerung und der Wirtschaftlichkeit zu bewältigen. Neue gesellschaftliche Zielvorstellungen, wie die Bemühungen zur Verminderung der durch den Verkehr hervorgerufenen Unzuträglichkeiten reihen sich in vergleichbare Tendenzen zur stärkeren Identifizierung der Bürger mit ihrer Umwelt ein. Neben der Erschließungsfunktion, d. h. der Zugänglichkeit eines Gebietes und der darin befindlichen Baugrundstücke kommt heute der Straßenraumgestaltung als Wohnumfeldverbesserung durch Verkehrsberuhigung eine besondere Bedeutung zu. Zu einem fast schon selbstverständlichen Grundsatz bei der Planung und Gestaltung von Erschließungsstraßen ist die Verkehrsberuhigung geworden. Die Ergebnisse der Modellvorhaben "flächenhafte Verkehrsberuhigung" zeigen, daß Verkehrsberuhigung in erheblichem Maße zur Lärminderung beiträgt und gleichzeitig eine Reduzierung der Abgasemissionen sowie eine Verbesserung der ökologischen Situation (Begrünung, Entsiedlung, Mikroklima) bewirken kann. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind so nicht nur ein wesentliches Element zur Erhöhung der Sicherheit und Umweltfreundlichkeit des Straßenverkehrs, sondern auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes, weil hierdurch die vielfältigen Nutzungsansprüche auch an den öffentlichen Straßenraum, wie sie in Wohngebieten traditionellerweise vorhanden sind, besser befriedigt werden.

Bei der Planung des neuen Baugebietes und der Verkehrs- und Erschließungsanlagen war eine Forderung besonders vorrangig zu berücksichtigen: Nur derjenige Verkehr soll in das Baugebiet gelangen, der dort sein Ziel hat! Durchgehender Verkehr ist daher von den Baubereichen soweit wie möglich fernzuhalten. Diesem Ziel, vornehmlich der Erschließung der Baugrundstücke dienende Erschließungsanlagen zu schaffen, kommt der Typ der Anliegerstraße, die nur an einer oder wenigen Stellen mit den sonstigen Verkehrsstraßen verknüpft ist, am nächsten. Anliegerstraßen sind die zur unmittelbaren Erschließung dienenden und zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze. Sie müssen den gesamten Verkehr der über sie erreichbaren baulichen Anlagen aufnehmen, sind aber durch geeignete Anordnung (z. B. als Schleifen- oder Stichstraßen) von Sammel- und Durchgangsverkehr freizuhalten. Um die Kosten der Erschließung aber auch den Flächenverbrauch und die damit einhergehende Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, werden die Anliegerstraßen durch in ihrer Bemessung und in ihrem Ausbau auf die reine Erschließungsfunktion beschränkte öffentliche Wohnwege ergänzt.

Durch die Gliederung der Baugebiete und das dadurch bedingte Verkehrssplitting werden nur 125 WE (74,4 v.H.) verkehrsmäßig über die Bahnhofstraße und 43 WE (25,6 v.H.) verkehrsmäßig über

die Ahornstraße erschlossen. Nach der weiteren Aufteilung des Verkehrsnetzes wird der über die Bahnhofstraße in das neue Baugebiet gelangende Kfz.-Verkehr auf 86 Wohneinheiten (68,8 v.H.) über die Planstraße B und auf 21 Wohneinheiten (16,8 v.H.) über die Planstraße C -Westteil- und auf 18 Wohneinheiten (14,4 v.H.) Planstraße A aufgeteilt. Das gewählte Erschließungs- und Verkehrskonzept (flächendeckender verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrssplittung durch Schleifenstraße bzw. als Sackgassenstraße) wird dazu führen, daß die Wohnbereiche vom Durchgangsverkehr verschont bleiben und daß das Verkehrsaufkommen sich auf den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr der zukünftigen Bewohner beschränken wird (Anliegerstraßen). Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, daß es sich bei diesem Verkehrsaufkommen um zusätzlichen Fahrverkehr handeln wird, der zusätzlich zu dem in der Bahnhofstraße und in der Ahornstraße jetzt bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen hinzukommt, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das wegen des Wohncharakters der neuen Baugebiete von gewerblichen Schwerlastverkehr weitgehend befreit sein wird, nicht zu Verkehrsimmissionen führen, die den Anliegern dieser Straßenzüge billigerweise nicht mehr zugemutet werden können.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zur Ordnung innerhalb der Verkehrsflächen und wegen der Wirkung auf die umgebenden Bauflächen für erforderlich erachtet worden. Deswegen ist es auch für notwendig angesehen worden, die Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkflächen) und damit indirekt auch die Anschlüsse der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen durch entsprechende Freihaltebereiche festzusetzen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen planbetroffener Grundstückseigentümer sowie aus erschließungstechnischen Gründen hat sich die Notwendigkeit ergeben, die öffentlichen Parkflächen in den Planstraßen B und C von der Nord- auf die Südseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V) zu verlegen..

Breiten Raum während der Bürgerbeteiligung aber auch in verschiedenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nahm die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohnbauflächen ein. Zweifelsohne verschiebt sich das mit der Erschließungsplanung angestrebte Splitting des Verkehrsaufkommens infolge der im nördlichen Planbereich vorgesehenen weiteren Verdichtung der Wohnbebauung zu Lasten der Anbindung an die Bahnhofstraße gegenüber der Anbindung in die Ahornstraße. Zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsflächen zur Entlastung der Bahnhofstraße und der Straßenzüge Ahornstraße/Schwarzer Weg können nicht erschlossen werden. Der Versuch, für diesen Zweck die sog. "Ladestraße" der AKN zu aktivieren, scheiterte am Widerstand der AKN, die im Schienenverkehr des Eisenbahnbetriebes begründet sind. Auch eine direkte Anbindung des Baugebietes an die Kieler Straße (B 4) scheidet aus. Die hier vorhandene Straßenrandbebauung gibt keinen ausreichenden Freiraum für eine Straßentrasse her. Die Festsetzung einer Straßentrasse über ein bebautes Grundstück würde unlösbare Abwägungsprobleme und ein zeitlich aufwendiges Enteignungsverfahren zur Grundstücksbeschaffung nach sich ziehen. Andererseits muß berücksichtigt werden, daß sich das Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung für die zukünftigen Bewohner des

Plangebietes auf den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr beschränken wird, da Fremd- und Durchgangsverkehr wegen der fehlenden Verbindung und Durchlässigkeit der Straßenführungen ausgeschlossen werden kann. Hinzu kommt, daß die Straßen selbst so konzipiert werden, daß insgesamt flächendeckende verkehrsberuhigte Bereiche entstehen. Aber auch für die Straßenzüge außerhalb des eigentlichen Plangebietes wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen wegen des vorgesehenen Splittings sich in Ausmaßen halten, die für die dortigen Anwohner keine unzumutbaren Belastungen nach sich ziehen werden. Dabei darf auch berücksichtigt werden, daß bei den Verkehrsauswirkungen positiv berücksichtigt werden kann, daß das neue Baugebiet im fußläufigen Einzugsbereich einer gut ausgebauten ÖPNV-Achse liegt, die durch den zweigleisigen Ausbau noch deutlich verbessert wird. Gleiches gilt für die fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen Dingen des täglichen Bedarfs im benachbarten Ortszentrumsbereich. Andererseits ist auch berücksichtigt worden, daß die Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße Nr. 5) nicht nur vom Verkehrsaufkommen und vom baulichen Zustand her sondern auch durch den AKN-Bahnübergang und den Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/Ellerbeker Straße/Bahnhofstraße (K 5) begrenzt ist. Jedenfalls hat die Gemeinde planerisch im Rahmen der Bauleitplanung für das Ortszentrum (B-Plan Nr. 12) und für den Bebauungsplan Nr. 2 a (Rugenbergen) Vorsorge getroffen, daß die Träger der Straßenbaulast der B 4 und der K 5 im Bedarfsfalle den signalgeregelten Kreuzungspunkt auch in der Bahnhofstraße mit einer Linksabbiegespur ausbauen können. In den Erschließungsverträgen mit den Bauträgern im B-Plan Nr. 2 a und 12 ist vertraglich vereinbart, daß diese im Bedarfsfalle die erforderlichen Grundstücksflächen zur Straßenverbreiterung an die jeweiligen Baulastträger abtreten müssen.

Entlang des Lärmschutzwalles am östlichen Rand des Plangebietes, westlich der AKN-Eisenbahnlinie, sieht der B-Plan Nr. 16 eine Geh- und Radwegverbindung (Planwege A) vor, die das Bahnhofsgelände mit dem gesamten Plangebiet und dem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Ahornstraße verbindet.

Bei der Ausgestaltung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist auch darauf zu achten, daß die Einmündungen von untergeordneten Straßen und Wegen in die Hauptverkehrsstraßen als Grundstückseinfahrten auszubilden sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Bahnhofstraße ist zur Vermeidung von Sichtbehinderungen die Einfriedigungshöhe auf maximal 0,70 m begrenzt. (Text Nr. 5).

Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses des Ministers für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 06. April 1976 -VII/423 b T 2103/2 b - hat die AKN-Eisenbahn AG den blinklichtgesicherten Bahnübergang Bahnhofstraße/Norderstedter Straße in Bahn-km 12,486 verbreitert und zusätzlich mit Halbschranken ausgerüstet. Für den Störfall an den technischen Sicherungseinrichtungen dieses Bahnübergangs muß eine Sichtfläche, die durch ein Dreieck gebildet wird, welches in der Gleisachse 10 m und an der Begrenzung der Fahrbahn der Bahnhofstraße 100 m mißt, von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Bewuchs über

0,70 m Höhe über Schienenoberkante freigehalten werden. Eine entsprechende Sichtfläche von 10 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße und von 100 m bezogen auf die Gleisachse der AKN liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches der AKN (vergleiche Text Nr. 9).

Eine Methode zur umweltfreundlichen Bauweise von Straßenentwässerungsanlagen ist die Oberflächenwasserableitung über seitliche Sickermulden. Es ermöglicht eine gezielte Versickerung von Regenwasser gleich an Ort und Stelle. Sauberes Regenwasser ist ein kostbares Gut. Es gehört nicht in die Kanalisation sondern dorthin, wo es Wachstum und Naturressourcen fördert. Die wasserwirtschaftlichen Vorteile lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Entlastung von Vorflutern und Gräben
- Anreicherung des Grundwasserspiegels
- Wasser an Ort und Stelle belassen - wo Grün wächst und Kleinklima gedeihen kann.
- Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen direkt vor Ort

Das zu den Verfahrensunterlagen genommene Gutachten des Nordlabors vom 06. Juli 1994 - 2/448/94 zur Feststellung des Bodenschichtenaufbaues und zur Höhe des Grundwasserspiegels sowie über die allgemeine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß der Flurabstand (Grundwasserspiegelhöhe) von 1,5 m bis maximal 2,8 m unter Geländeoberkante für die Planungsabsichten als günstig anzusehen ist. Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers ist aufgrund der vorgenommenen Rammkernsondierungen und der dabei festgestellten Bodenschichten und Wasserdurchlässigkeitsbereiche möglich. Im übrigen hat die Gemeindevertretung Bönningstedt am 25. Juni 1995 Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang der gemeindlichen Abwassersatzung für die beabsichtigten Versickerungsmaßnahmen beschlossen.

Westlich des Plangebietes verläuft zwischen den Flurstücken 521/64 und 522/64 ein verrohrter Regenwasservorfluter. Dieser Grundstücksteil befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bönningstedt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist es für notwendig erachtet worden, dieses gemeindeeigene Flurstück 116/1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg als Bindeglied zwischen dem Plangebiet und der Kieler Straße festzusetzen. Somit wird einerseits eine kurze Erreichbarkeit zu den Versorgungseinrichtungen außerhalb des Planbereichs andererseits eine zusätzliche Verbindung von der Kieler Straße zu der Bahnanlage östlich des Plangebietes geschaffen.

Um den Verkehrserfordernissen gerecht werden zu können, sind im Bebauungsplan Parkplätze zur Aufnahme des öffentlichen ruhenden Verkehrs festgesetzt worden. Die Anzahl der Parkplätze soll nach dem Runderlaß des Innenministers vom 27. November 1970 betr. Garagen, Stellplätze und Parkplätze in Bebauungsplänen (Amtsblatt Schl.-H. 1970 S. 718) ca. 1/3 der im Baugebiet erforderlichen Pflichtstellplätze betragen. Die erforderliche Anzahl von Flächen für den ruhenden Verkehr ist in den neu konzipierten

Erschließungsanlagen festgesetzt worden. Durch textliche Festsetzung (3.2) werden Art und Umfang der zu pflanzenden einheimischen Laubgehölze und ihre Anzahl (38 großkronige Bäume im Regelabstand von 20 m an Erschließungsanlagen und mindestens 20 Bäume auf Parkplätzen und in Grünflächen) bestimmt.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das neue Baugebiet erfordert eine Ausdehnung des in der Bahnhofstraße und in der Ahornstraße vorhandenen Leitungsnetz über die neuen Erschließungsanlagen. Die Straßenquerschnitte der Planstraßen sind so bemessen, daß ausreichend Raum für die Verlegung der Transport- und Versorgungsleitungen zur Verfügung steht.

Der Planbereich liegt nicht in einer schutzbedürftigen Zone der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Hamburg-Schnelsen. Nach dem Prinzip eines ungeteilten Grundwasserschutzes bedeutet dies für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, daß die u. a. im Wasserhaushaltsgesetz sowie Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein enthaltenen Bestimmungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz einzuhalten sind.

## 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG Uetersen. Zur Versorgung des neu festgesetzten Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Bau einer neuen Transformatorenstation im Planbereich nach heutigem Kenntnisstand erforderlich. Der dafür erforderliche geeignete Standort ist in Abstimmung mit der Schleswig als Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festgesetzt worden. Sie ist zu gegebener Zeit mit einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit (Stationsdienstbarkeit) zu belasten, nach der die Schleswig berechtigt ist, auf diesem Grundstück eine Transformatorenstation mit den zugehörigen Anschlußleitungen zu errichten, zu betreiben und zu erneuern.

## 6.4 Gasversorgung

Die Versorgung der neu geplanten Neubauvorhaben auf den Baugebietsflächen mit Gas ist beabsichtigt und muß mit den Stadtwerken Pinneberg geregelt werden. Durch den beabsichtigten Erdgaseinsatz kann gegenüber dem Einsatz von leichtem Heizöl wirkungsvoll eine schadstoffärmere Energieumsetzung gewährleistet werden. Bei der Verbrennung von Erdgas werden deutlich weniger Schadstoffe an Schwefeldioxid, Ruß, Stickstoffoxiden, Kohlenmonoxid und Kohlendioxid in die Atmosphäre abgegeben als bei der Verbrennung von Heizöl EL. Der von den Stadtwerken Pinneberg benötigte Standort für den Bau einer Gasregelstation ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt worden und wird von der Gemeinde durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit privatrechtlich zur Verfügung gestellt.

## 6.5 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde betreibt die unschädliche Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) als öffentliche Einrichtung. Zur Erfüllung dieser Aufgabe werden von der Gemeinde Abwasseranlagen hergestellt, die ein einheitliches Netz bilden und von der Gemeinde als öffentliche Einrichtung im Trennverfahren (getrennte Leitungen für Schmutz- und für Niederschlagswasser) betrieben und unterhalten wird. In den bereits bebauten Bereichen an der Bahnhofstraße sind bereits alle Grundstücke aufgrund des bestehenden Anschluß- und Benutzungszwangs an die zentralen Einrichtungen der Abwasserbeseitigung angeschlossen.

#### 6.51 Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des neuen Baugebietes wird durch Anschluß an die ausreichend dimensionierten Rohrleitungen in der Kieler Straße, der Bahnhofstraße und in der Ahornstraße möglich. Die Gemeinde ist Verbandsmitglied des Abwasserzweckverbandes Pinneberg. Das durch die gemeindlichen Abwasserkanäle gesammelte Schmutzwasser wird in die Anlagen des Zweckverbandes zur unschädlichen Behandlung des Abwassers im Zentralklärwerk Hetlingen übergeben. Die bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße sind bereits aufgrund des bestehenden Anschluß- und Benutzungszwangs an die Abwasserbeseitigung angeschlossen.

#### 6.52 Oberflächenentwässerung

Der im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 als Wasserfläche festgesetzte "Gooswischengraben" stellt die Vorflut nicht nur für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes sondern für noch weitere Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches dar. Nach dem Generalentwässerungsplan für das Bönningstedter Gemeindegebiet des Ingenieurbüros Menn und Dänekamp, Elmshorner Straße 30, 25421 Pinneberg, vom 03. November 1980 war zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem gut 30 ha großen Entwässerungsgebiet über Rohrleitungen vor Einleitung in den offenen Vorfluter "Gooswischengraben" der Bau eines offenen Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Die Gemeinde Bönningstedt hat dieses aufgrund der am 01.02./23.04.1993 gemäß § 31 in Verbindung mit dem Landeswassergesetz -LWG- erteilten Erlaubnisse und Genehmigungen mit einem Stauvolumen von rd. 960 cbm auf dem gemeindeeigenen Grundstück westlich der Kieler Straße (Trennstück aus dem Flurstück 7/8 der Flur 4 der Gemarkung Bönningstedt gebaut.

Es war erforderlich, im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung des rd. 7 ha großen Einzugsbereich zu prüfen, ob ein Regenwasserrückhaltebecken (naturnah) für die unschädliche Beseitigung des Regenwassers anzulegen ist. Dafür ist im Westen des Plangeltungsbereiches eine rd. 1 ha große Fläche innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche geeignet. Die Standortwahl ist dadurch begründet, weil von hier aus über das Flurstück 161/1 der Flur 4 bereits eine Regenwasserleitung zum gebauten Regenwasserrückhaltebecken westlich der Kieler Straße verläuft. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Bielenberg und

Levsen, Schönkirchen, hat zwischenzeitlich bestätigt, daß aufgrund der wasserhydraulischen Vorgaben, der Größe des Wassereinzugsbereiches, seiner vorhandenen sowie geplanten Bebauung und der Lage des Bebauungsplangebietes in Fließrichtung gesehen unterhalb des größten Wassereinzugsbereiches im Bebauungsplangebiet Nr. 16 ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken erforderlich ist, um die Einleitungsbedingungen für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter Gooswischengraben einhalten zu können. Eine Festsetzung des erforderlichen und geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ist aufgrund des Subsidiaritätsprinzip in der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich, weil der Vorrang des Wasserrechtes besteht. Insofern beschränkt sich die verbindliche Bauleitplanung auf eine Vormerkung innerhalb der Maßnahmenfläche, während die Grünordnungsplanung sich auf den Nachweis erstreckt, daß durch die naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. So ist im Grünordnungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß das Rückhaltebecken naturnah zu gestalten und zu entwickeln und als Naßbecken mit mineralischer Dichtung und vorgeschalteten Regenklärbecken anzulegen ist. Die Ufergestaltung hat in organischer Form mit wechselnden Böschungsneigungen zu erfolgen und muß mit standortheimischen Sumpfpflanzen als Initiale begrünt werden. Die Uferbereiche sind abschnittsweise (maximal 1/3 der Uferlänge) mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Da wegen der eingangs bereits ausgeführten eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeit in der verbindlichen Bauleitplanung unterbleibt eine Übernahme dieses Textvorschlages. Die Gemeinde hat deswegen über den Erschließungsvertrag sichergestellt, daß diese grünordnerischen Vorgaben umgesetzt werden. Die erforderlichen Planunterlagen und Berechnungen müssen rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung bzw. Erlaubniserteilung den zuständigen Behörden vorgelegt werden. Beim Bau und Betrieb von Regenwasserleitungen und Regenwasserbehandlungsanlagen sind die vom Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein am 25. November 1992 - XI 44o/5249.529 - erlassenen technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt Schl.-H. 1992 S. 829) zu beachten.

Um einerseits den Grad der Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten und andererseits das vorhandene Regenwasserleitungsnetz nicht stärker als bisher zu belasten, soll neben der Verwendung des Regenwassers für Brauchwasserzwecke und der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken die Regenwasserableitung teilweise über offene Regenwassergräben und Mulden entlang von Verkehrsflächen erfolgen. Die genauen Standorte lassen sich wegen fehlender Rechtsgrundlagen in der Bauleitplanung nicht verbindlich festsetzen und müssen insoweit über die Erschließungsplanung geregelt werden. Für die Ausgestaltung dieser Versickerungs- und Wasserflächen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 vom Januar 1990 betreffend den Bau und die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von

nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser zu beachten.

## 6.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den Kreis Pinneberg nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Pinneberg vom 20. Oktober 1993, des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz), des Abfallwirtschaftsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz) sowie der übrigen jeweils geltenden Vorschriften. Gemäß § 16 der Unfallverhütungsvorschrift "Müllbeseitigung" darf der Müll nur dann direkt vor dem Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Behälterstandplätzen so angelegt ist, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dafür benötigte Behälterstandplätze sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt worden, da ihre Standortfragen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeklärt sind. Entsprechende Standorte sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich öffentlicher Verkehrsanlagen (Straßenbegleitgrün, Wendeanlagen usw.) bedarf zu gegebener Zeit entsprechender Standortfestlegungen vor Ort mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern, damit von den Anpflanzungen keine Beschädigungen der Leitungssysteme bzw. keine Gefährdung der zweckentsprechenden Straßennutzung zu besorgen sind.

## 6.7 Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten), besonders gekennzeichnet werden. Anhaltspunkte für eine relevante Belastung der Bodenflächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde Bönningstedt nicht bekannt. Auch die vom Amt für Umweltschutz des Kreises Pinneberg vorgenommene Altlastenerfassung und -bewertung läßt für den Bebauungsplanbereich und seine Umgebung keine derartigen Rückschlüsse zu. Dessen ungeachtet hat der Erschließungsträger durch das Nordlabor Pinneberg eine bodenhygienische Untersuchung des Bodens auf Belastungsindikatoren vornehmen lassen. Der Prüfungsbefund Nr. 673-79/94 des Nordlabors vom 28.06.1994 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß von dem untersuchten Boden im Planbereich keine Umweltgefährdung ausgeht. Der Untersuchungsbefund wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Sollten bei der Verwirklichung der geplanten Bauvorhaben Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist das Amt für Umweltschutz -Abt. Wasserwirtschaft- umgehend zu informieren. In einem solchen Fall muß der verunreinigte/belastete Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat zur Abfuhr bereitgehalten werden.

## 7. Kosten der Erschließung

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 16 "alter Sportplatz"

werden der Gemeinde Bönningstedt nach heutigen Erkenntnissen und Preisen nachfolgend aufgeführte Erschließungsaufwendungen entstehen:

a) Ausbau des verkehrsneruhigten Bereiches einschl. Begrünung, Beleuchtung und Straßenentwässerung	DM	1.850.000,-
b) Ausbau der Fuß- und Radwege einschl. Begrünung und Beleuchtung	DM	310.000,-
c) Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung	DM	295.000,-
d) Ausbau der Schmutzwasserkanalisation	DM	350.000,-
e) Wasserversorgung	DM	350.000,-
f) Gestaltung des öffentlichen Kinder- spielplatzes, der Parkanlage und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	DM	210.000,-
g) Errichtung der Lärmschutzeinrichtung an der AKN	DM	320.000,-
Gesamtkosten	DM	3.685.000,- =====

Die Erschließungsanlagen, deren technische Einzelheiten sich zu gegebener Zeit aus den Planungsunterlagen ergeben werden, müssen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein (§ 123 Abs. 2 BauGB).

Die Erschließung hat die Gemeinde durch vertragliche Regelungen auf Dritte übertragen. Mit der Durchführung der Erschließung soll sobald dies planungsrechtlich zulässig ist, begonnen werden.

#### 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und soziale Maßnahmen

Die zur Anlage der projektierten öffentlichen Erschließungsanlagen und für den Umbau vorhandener Straßen benötigten Grundflächen befinden sich nur zum kleinen Teil im Eigentum der Gemeinde Bönningstedt. Ansonsten sind sie im erforderlichen Umfang in das Eigentum der Gemeinde zu überfahren. Sofern die Abtretung dieser Flächen durch privatrechtliche Vereinbarung nicht möglich sein sollte, sind die für diesen Fall nach den §§ 85 ff im Baugesetzbuch vorgesehenen Maßnahmen anzuwenden.

Für Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und für eine Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, findet ein Umlage- bzw. Enteignungsverfahren nach den §§ 45 ff. bzw. §§ 85 ff. BauGB statt. Die geplanten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

Negative Auswirkungen auf die sozialen wirtschaftlichen Verhältnisse der Planbetroffenen sind durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht zu befürchten.

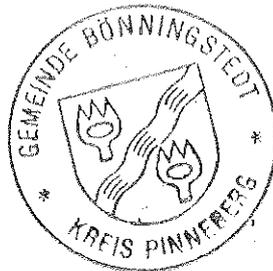
#### 9. Schlußbetrachtung

Mit der gemeindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, um möglichst bald in zentraler Ortslage das Angebot an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Baugrundstücken für primär Bönningstedter Bürger verbessern zu können. Mit der Verwirklichung der von der Gemeinde verfolgten planerischen Zielvorstellungen kann alsbald nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch private Bauherren und Bauträger gerechnet werden.

Bei allen städtebaulichen Planungen und der damit verbundenen Vergabe neuer Nutzungsrechte darf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht außerachtgelassen werden. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist ist sachgerechtes Abwägungsmaterial gewonnen worden, um die Belange Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen zu können. Soweit der Grünordnungsplan Vorschläge zur flächenmäßigen Grünflächenfestsetzung unterbreitet, sind diese in die Bauleitplanung übernommen worden. Dasselbe gilt - soweit § 9 Abs. 1 BauGB dafür eine Festsetzungsmöglichkeit bietet - für die textlichen Vorschläge des Grünordnungsplanes.

Bönningstedt, den 19. Oktober 1995

Gemeinde Bönningstedt  
Der Bürgermeister



*Bornholdt*  
(Bornholdt)