

GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

VORHABENBEZONER BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 36

„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Beratungs- und Verfahrensstand : Ausschuss für Bauwesen und Umweltschutz vom 12.11.2019 Gemeindevertretung vom 14.11.2019 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	Planverfasser: BIS SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstäbe: unterschiedlich (im Original)	Vorhaben- und Erschließungsplan	- ENTWURF -	Planungsstand vom 25.10.2019 (Plan 2.1)
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	------------------------------------	--------------------	-----------------------------------------------

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Bönnigstedt und dem Vorhabenträger

„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36

VORHABENBESCHREIBUNG

Die gemeindlichen Gremien haben auf Antrag der Zündorf Projektentwicklung GmbH über das angestrebte Vorhaben beraten und den Einleitungs- sowie Aufstellungsbeschluss nach § 12 BauGB gefasst für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36, um mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und in Verbindung mit der Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines als Sonstiges Sondergebiet festzusetzenden Vorhabengebietes mittels eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB planungsrechtlich sicherzustellen.

Mit der Planung soll die Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts einschließlich eines Backshops zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts am südlichen Rand des Ortskernbereiches an der „Kieler Straße“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI) besteht bisher im südlichen Bereich von Bönningstedt an der Kieler Straße Nr. 24 - 26. Dieser Markt bedarf infolge seines langjährigen Bestehens der Modernisierung und Erweiterung, die jedoch an dem jetzigen Standort nicht realisiert werden kann. Ergänzend soll auch ein Drogeriemarkt in eine gemeinsame Standortnutzung einbezogen werden. Ein Backshop mit gastronomischer Nutzung (Café) soll das Einzelhandelsangebot vervollständigen.

Die Standortverlagerung erfolgt so, dass der neue Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, wobei durch die Lage an der Kieler Straße (Nr. 66 - 68) eine gute Verkehrsanbindung gegeben sein wird.

Die Planung umfasst zur Entwurfsplanung folgende Vorhabenbestandteile:

- Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für den großflächigen Einzelhandel bestehend aus
 - einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.270 m²,
 - einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 650 m²

- und einem Backshop mit gastronomischer Nutzung (Café) mit eine Nutzfläche (NF) von max. 210 m²
- Mobile Verkaufsstände sollen auf max. 25 m² zulässig sein und zusätzlich sollen Dienstleister wie DHL o. ä. auf 25 m² Grundfläche entstehen können
- Fundamente eines Werbepylons sollen auf max. 15 m² zulässig sein.
- Zuordnung von gemeinsam für die Märkte genutzten KFZ-Stellplätzen, voraussichtlich rund 101 Stück
- Herstellung einer Zufahrt ca. 40 m südlich der im Norden benachbarten Tankstelle als Verkehrsanbindung an die Kieler Straße (= B 4) zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße und zur Anpassung an die künftige Nutzungsanordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Abwicklung des Lieferverkehrs über die o. g. Straßenanbindung über die Stellplatzanlage und eine eingehaute Be- und Entladerampe für den Lebensmitteldiscountmarkt an der nordöstlichen Seite des Plangebiets sowie eine per Lärmschutzwand begrenzte Be- und Entladerampe für den Drogeriemarkt an der südwestlichen Seite des Gebäudekomplexes
- Herstellung von Lärmschutzwänden (LSW)
 - von mind. 2,5 m Höhe im Südwesten des Plangebiets südlich einer Stellplatzreihe nördlich von Flurstück 61/2 (LSW 1) sowie von hier fortgesetzt mit mind. 3 m Höhe entlang der Anlieferzone des Drogeriemarkts bis zum Anschluss an das Drogeriemarktgebäude (LSW 2)
 - von mind. 4 m Höhe und ca. 7,5 m Länge (LSW 3.2) sowie anschließend von mind. 1,5 m Höhe auf ca. 20 m Länge (LSW 3.1) entlang der nördlichen Seite des Plangebiets im Anschluss an die Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes
- Nach Nutzungsaufnahme wird der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt am südlichen Ortsausgang in seiner heutigen Funktion „geschlossen“.
 - Eine Einzelhandelsnutzung kann an diesem Standort vom Grundsatz her verbleiben, jedoch ist die Umsetzung eines rechtsicheren Ausschlusses des Baurechts an diesem Altstandort (mindestens für nahversorgungs- und zentrenrele-

vanten Einzelhandel) eine landesplanerische Maßgabe
=> Regelung erfolgt in dem zu schließenden D.-vertrag

- Durch die zusammenhängende Gebäudeanordnung an der östlichen Gebäudeseite soll eine möglichst wirksame Abschirmung von Schallemissionen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung an der „Ahornstraße“ erreicht werden, wobei die langen Gebäudekanten durch eine differenzierte Begrünung optisch gegliedert werden.
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsseiten sollen die Freiflächen genutzt werden, um verschiedene Gehölze zu pflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwände und der Gebäudeaußenseiten im Sinne einer ortsgerechten Neugestaltung des Einzelhandelsstandorts.
- Die Gebäudehöhe des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts wird, bezogen auf die westliche Gebäudeseite (Parkplatz) auf max. 6 m und für die östliche Gebäudeseite (angrenzende Wohnbebauung) zur Minimierung möglicher Beeinträchtigung auf max. 5,0 m begrenzt. Somit bleibt die Höhe der geplanten baulichen Anlagen unterhalb der benachbarter Einfamilienhäuser.

Das Gebäude des Backshops wird begrenzt auf max. 6,0 m zu allen Gebäudeseiten.

Für die Errichtung von Sonnenkollektoren darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden.

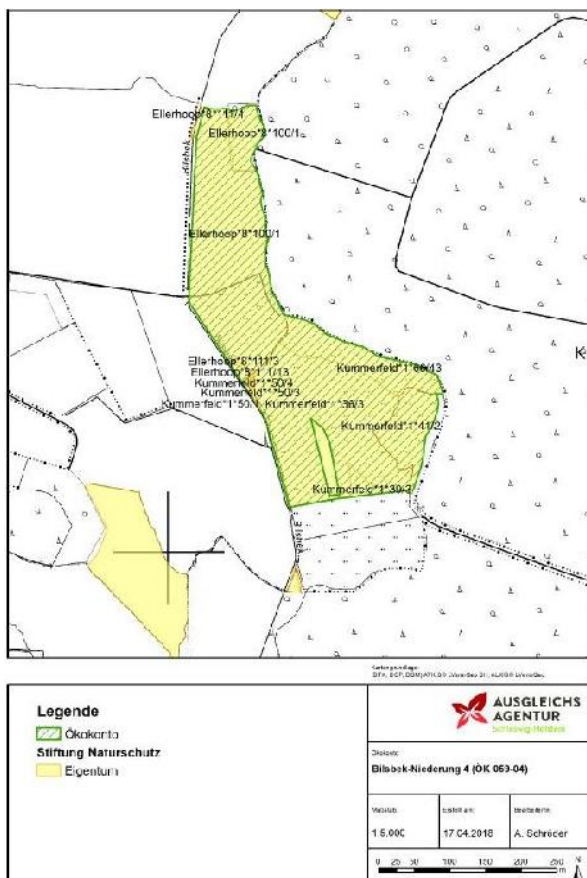
Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- Der sich aus der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ außerhalb des Plangeltungsbereiches
 - innerhalb des Ökokontos „Bilsbek-Niederung 4“ (ÖK 059-04) in der Gemeinde Ellerhoop, im Naturraum Geest, in einer Flächengröße von 330 m² abgelöst.
- Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönningstedt in der Fassung vom 06.10.2008. Geschützt sind gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung die in der

Anlage zur Satzung aufgelisteten Bäume, zu denen die entlang der Kieler Straße stehenden Linden gehören (=> eine Linde davon steht im Plangebiet).

Darüber hinaus entfallen 7 Bäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind und ein weiterer Baum, so dass sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 9 zu pflanzenden Bäumen ergibt.

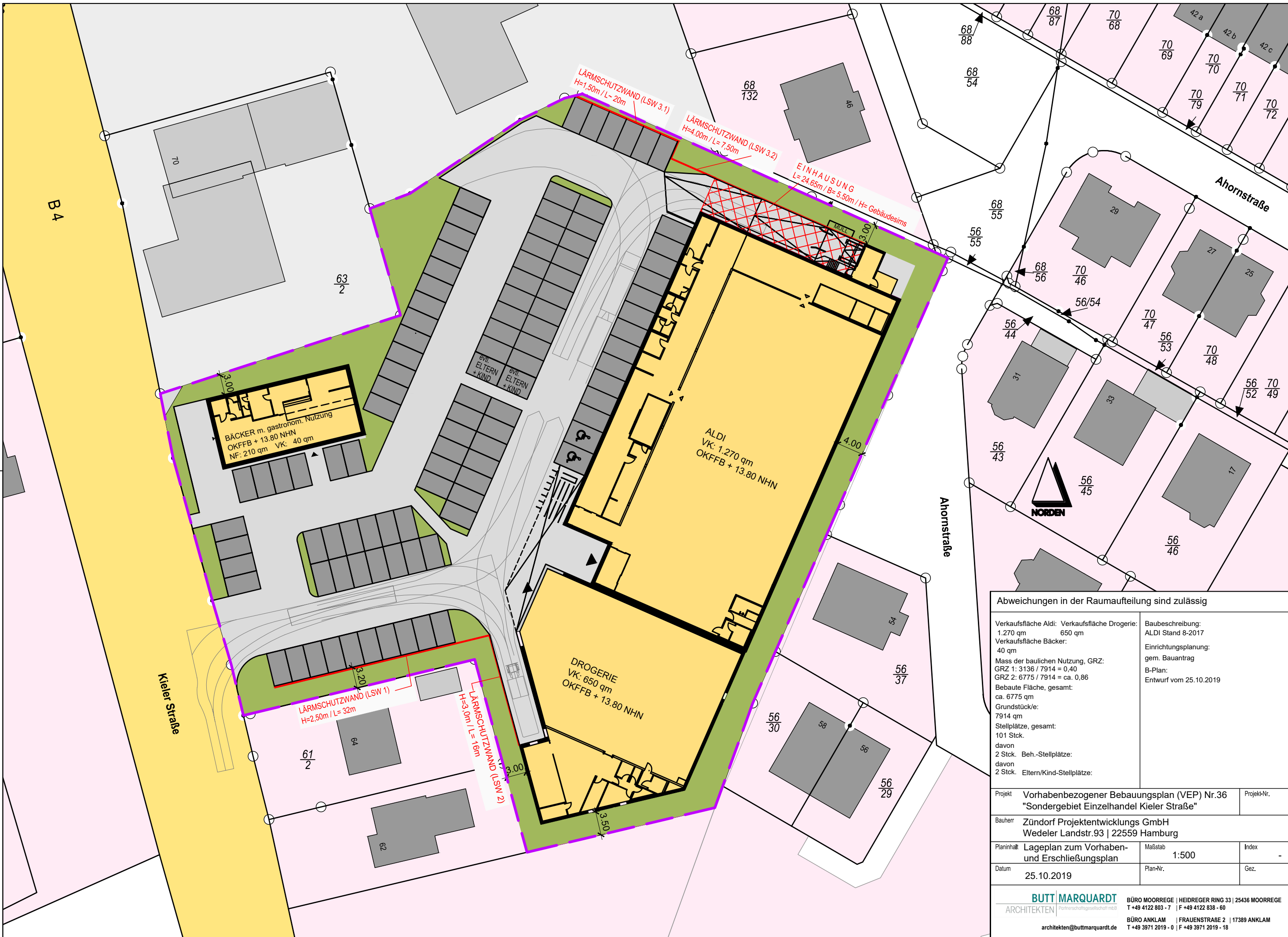
- Vier Baumpflanzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs planzeichnerisch (Teil A) mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt
- Fünf weitere Bäume sind außerhalb des Plangeltungsbereichs zugunsten des Projektes „Citizens Forests“ auf einer von der Gemeinde dem Vorhabenträger zugewiesenen Fläche mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.



Ökokontos „Bilsbek-Niederung 4“
(ÖK 059-04) für Flächenausgleich

Planungsstand vom 25.10.2019,

ergänzt gem. Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2019 (Plan 2.1)




Maßstab 1:250



Änderungsindex				
	Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823

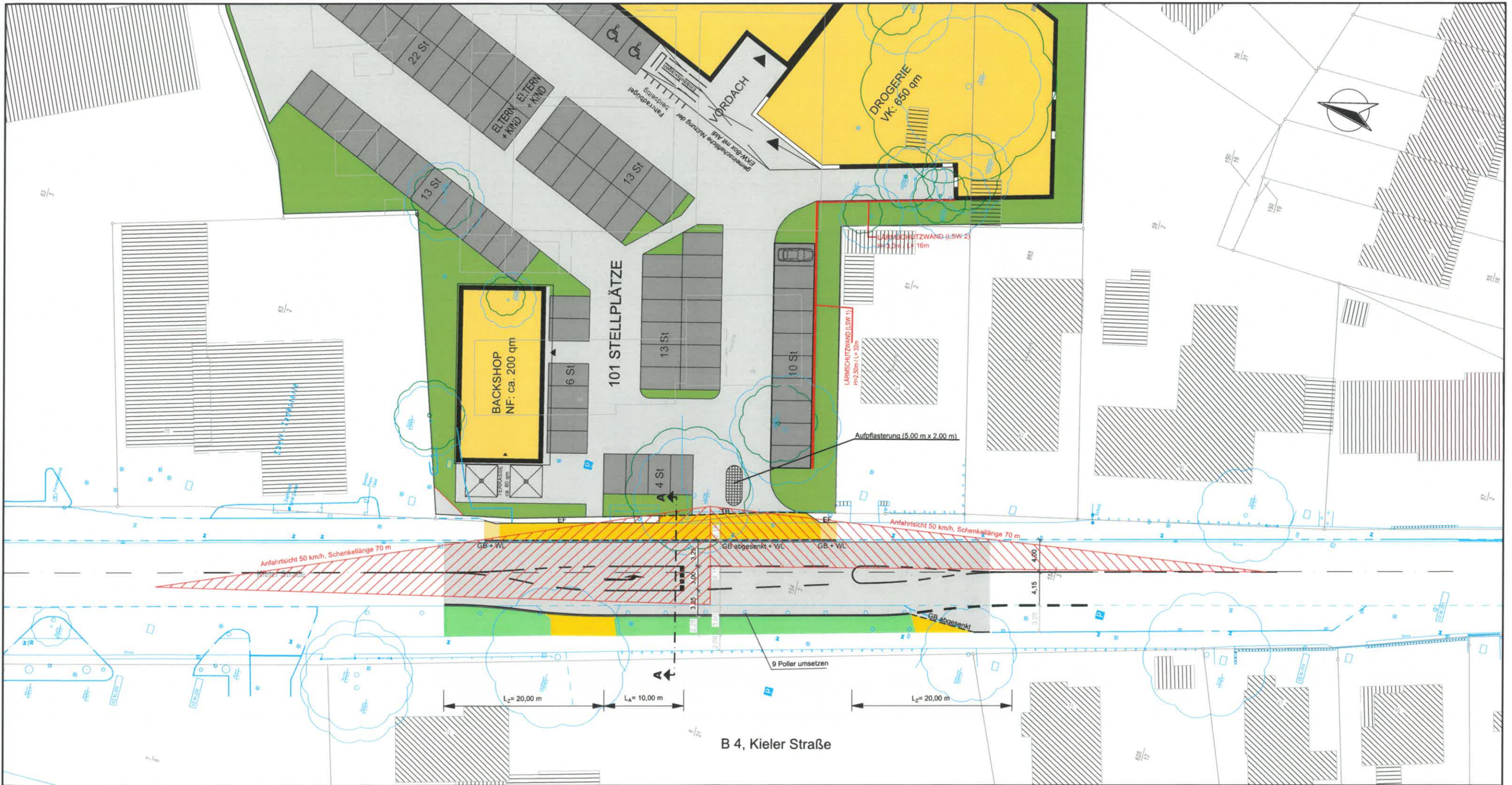
PLANUNG:



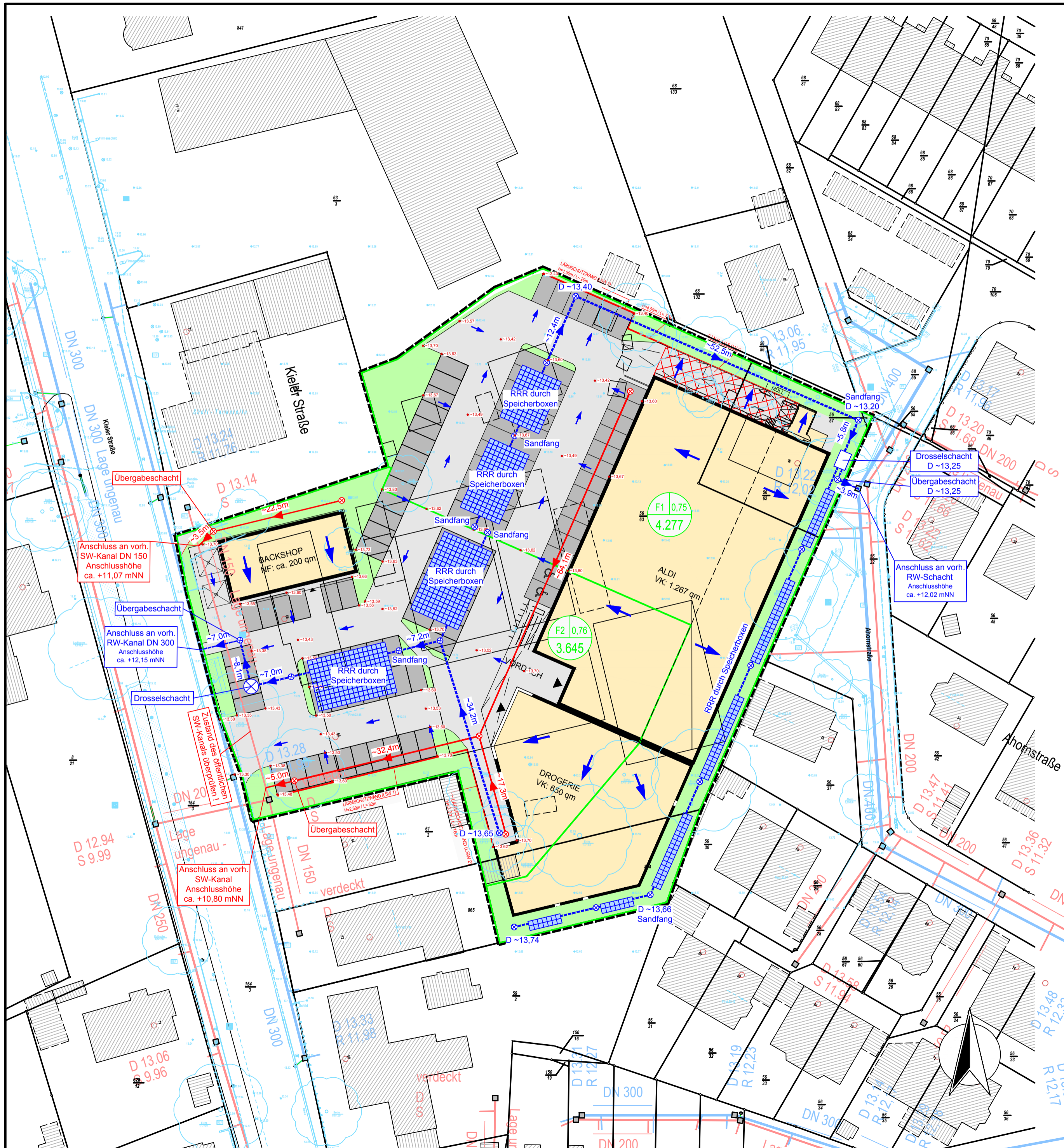
WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
INGENIEURE KRÜGER & KOY

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
 Havelstraße 33 - 24539 Neumünster
 Tel.: 04321 . 260 27 - 0 Fax: 04321 . 260 27 - 99
 Internet: www.wvk.sh E-Mail: info@wvk.sh

BAUVORHABEN	Gemeinde Bönningstedt		Straßenbaulageplan	
	Errichtung eines Linksabbiegestreifens		M = 1:250	
Bauentwurf			Projekt Nr. 118.2280 ●	
	Datum	Zeichen	Anlage:	5
bearbeitet	24.10.2019	Arne Rohkohl	Blatt Nr.:	1
gezeichnet	24.10.2019	Ulrike Gauger	Straße:	B 4, Kieler Straße
geprüft	24.10.2019	Arne Rohkohl	Bau-km:	-
			(nächster Ort):	-

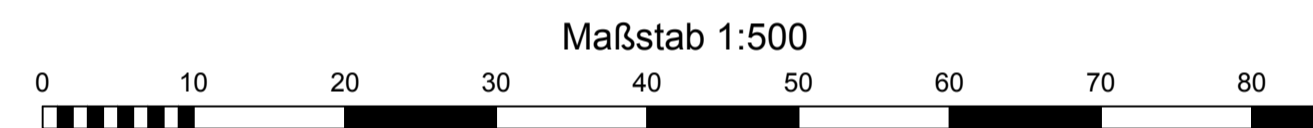


B 4, Kieler Straße



LEGENDE:

- Einzugsgebietsnummer** → F1 0,80 ← **Abflußbeiwert**
- Einzugsgebietsgröße (m²)** → 1.000
- Einzugsgebiet**
- **gepl. Regenwasserkanal**
- **gepl. Schmutzwasserkanal**
- ⊗ **gepl. Regenwasserschacht**
- ⊗ **gepl. Schmutzwasserschacht**
- gepl. Speicherboxen**



Änderungsindex	Änderung	Datum	Name
2	Zusätzliche Speicherboxen südlich des Markt-Gebäudes	18.11.2019	André Hinz
1	Speicherboxen östlich des Markt-Gebäudes mit Unterbrechungen	18.11.2019	André Hinz
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

DIESE ZEICHNUNG DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT, NOCH DRITTEN PERSONEN VORGELEGT ODER AUSGEHÄNDIGT WERDEN. GESETZ ZUM SCHUTZ DES GEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823

AUFTRAGGEBER:

Zündorf Projektentwicklung

Zündorf Projektentwicklungs GmbH
Wedeler Landstraße 93
22559 Hamburg
Tel.: (040) 611 640 - 0
Fax: (040) 611 640 - 10
Mail: info@zuendorf-projektentwicklung.de

PLANUNG:

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
INGENIEURE KRÜGER & KOY

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33 - 24539 Neumünster
Tel.: 04321 260 27 - 0 Fax: 04321 260 27 - 99
Internet: www.wvk.sh E-Mail: info@wvk.sh

BAUVORHABEN	Gemeinde Bönningstedt		Entwässerungs- lageplan	
	Aufstellung VEP Nr. 36 "Sondergebiet Einzelhandel"		M = 1:500	
	Entwässerungskonzept		Projekt Nr. 118.1525 ●	
	Datum	Zeichen	Anlage:	5
bearbeitet	28.06.2019	André Hinz	Blatt Nr.:	-
gezeichnet	28.06.2019	André Hinz	Straße:	-
geprüft	28.06.2019	Stefan Wurst	Bau-km:	-
			(nächster Ort):	-

5 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* [1] sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen. Bild 5.1 zeigt die erforderlichen abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen.

Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen sind entsprechend anzupassen; Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz nach 22.00 Uhr sind nicht zulässig.
2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen) mit Kunststoffkorb vorzusehen.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in mindestens ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen.
4. Zur Abschirmung der Emissionen des Kundenparkplatzes zur südlich der Zufahrt liegenden Bebauung *Kieler Straße* ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit insgesamt 2,50 m Höhe und 32 m Länge über dem Betriebsgrundstück notwendig.

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 10 kg/m² betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend (entspricht der Schallabsorption nach *DIN EN 1793-1* [13] der Gruppe A3 [DL_a =8-11 dB]) auszubilden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DL_R 15 bis 24 dB] entsprechen.

5. Zur Abschirmung der Emissionen des Kundenparkplatzes zur nördlich des Grundstückes gelegenen Bauflächen im B-Plan Nr. 16 ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 1,50 m (L=20 m) über dem Betriebsgrundstück entsprechend der Darstellung in Bild 5.1 notwendig. Für das an die Einhausung anschließende Element ist die Höhe von 4,0 m (L=7,5 m) herzustellen. Ein lückenloser Anschluss an die Einhausung ist erforderlich.

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 10 kg/m² betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach *DIN EN 1793-1* [13] der Gruppe A1 [DL_a <4 dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DL_R 15 bis 24 dB] entsprechen.

Anlieferung:

1. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge unzulässig.

Zur Abschirmung der Anlieferungsvorgänge des Discountmarktes ist eine Einhausung der Anlieferzone vorzusehen.

Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w=30$ dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Doppeltrapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen.

Die Innenwände der Einhausung sind absorbierend auszukleiden. Als geeignet sind Materialien zu verwenden, die im niedrigen und mittleren Frequenzbereich zwischen 125 Hz und 2000 Hz gute Absorptionseigenschaften aufweisen.

2. Zur Abschirmung der Emissionen der Anlieferzone des Drogeriemarktes zum Schutz der südlich angrenzenden Bebauung Kieler Straße ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe über dem Betriebsgrundstück mit einer Länge von 16 m notwendig. Ein lückenloser Anschluss an das abkragende Element der anschließenden Lärmschutzwand ist herzustellen.

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 10 kg/m^2 betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend (entspricht der Schallabsorption nach *DIN EN 1793-1* [13] der Gruppe A3 [$DL_a = 8-11$ dB]) auszubilden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DL_R 15 bis 24 dB] entsprechen.

Haustechnik:

1. Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzonen berücksichtigten Außengeräte in der Summe einen maximalen Wert von $L_{WA}=70$ dB(A) nicht überschreiten. Sollten die Anlagen in einem kleineren Abstand zu der umliegenden Bebauung installiert werden, ist ein Schallgutachter hinzuzuziehen.

Die Sonntagsöffnung des Backshops zwischen 06.00 und 20.00 Uhr mit Anlieferung wurde untersucht und ist unter der Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen möglich.

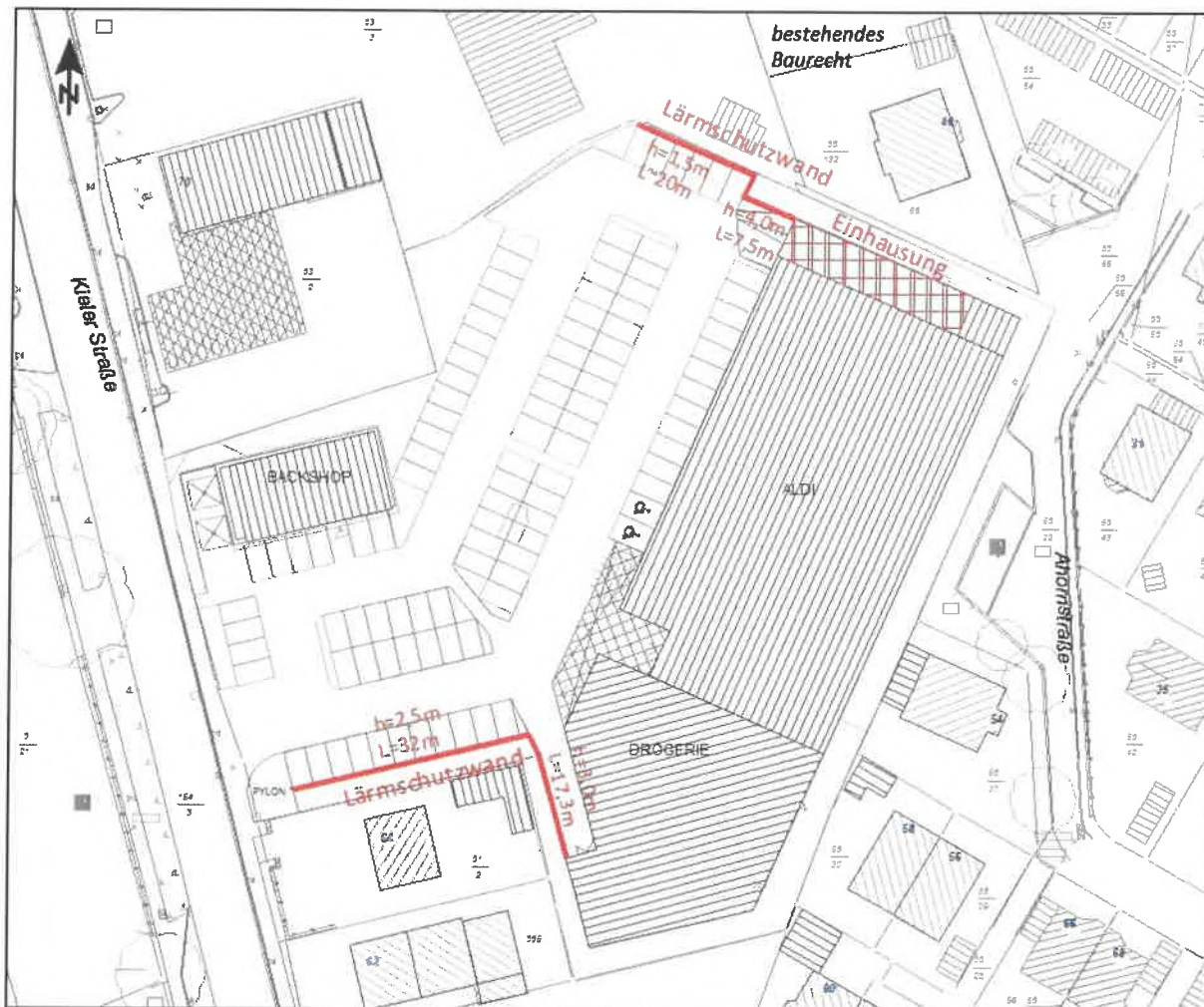


Bild 5.1: Erforderliche abschirmende Lärmschutzmaßnahmen

Zusätzliche Hinweise:

Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.

Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

Die planungsrechtliche Sicherstellung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt nach § 9 (1) 24 BauGB [14]. Sofern keine Festsetzungen möglich sind, werden die Lärmschutzmaßnahmen durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

8.3 Fazit

Entsprechend der Vorgaben der *BImSchG* [3] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Discountmarktes, des Drogeriemarktes und des Backshops / Cafés, sofern die Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 5 umgesetzt werden.

Sofern die im Zuge der Berechnungen berücksichtigten haustechnischen Anlagen in einem kleineren Abstand zu der schutzbedürftigen Bebauung installiert werden, ist ein Schallgutachter hinzuzuziehen.

Aufgestellt: Neumünster, 08. Juli 2019

i.A. Katharina Schlotfeldt
Dipl.-Ing. (FH)

Wasser- und Verkehrs- Kontor

ppa. Michael Hinz
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
INGENIEURE KRÜGER & KOY
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
T: 04321-260 27-0 F: 04321-260 27-99