



Stadt Quickborn, 4. Änd. Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktstraße“ Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB / Abwägungsvorschlag

A. Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Beteiligter

1. Deutsche Post Immobilien GmbH
2. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
3. HanseWerk AG
4. Ericsson Services GmbH
5. Polizeidirektion Bad Segeberg
6. IHK, Elmshorn
7. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. IV 6-Landesplanung u. IV 52 über: Landrat des Kreises Pinneberg
8. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr,- Betriebssitz Kiel –
9. SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft
10. Abwasser-Zweckverband Südholstein (AöR)
11. AKN Eisenbahn GmbH
12. Landesamt für Denkmalpflege, Städtebauliche Denkmalpflege
13. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins – geologischer Dienst
14. NABU Landesverband Schleswig-Holstein
15. Wasserband Pinnau-Bilsbek-Gronau
16. Ev-Luth. Kirchenkreis Hamburg-West / Südholstein
17. Gemeinde Ellerau
18. Gemeinde Hemdingen
19. Gemeinde Henstedt-Ulzburg
20. Gemeinde Borstel-Hohenraden
21. AG 29 Kiel

B. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

Beteiligter

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3; Schreiben vom 19.03.2021
2. Telefonica 02, Deutschland, Schreiben vom 13.04.2021
3. Stadt Norderstedt 14.04.2021 (www.bob-sh.de)
4. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 31.03.2021)
5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins als untere Forstbehörde, Schreiben vom 24.03.2021
6. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 24.03.2021
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.03.2021
8. Deutsche Telekom Richtfunktrassenauskunft, GmbH, Schreiben vom 24.03.2021
9. TenneT, Schreiben vom 22.04.2021
10. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, zivile Luftfahrt, Schreiben vom 14.04.2021
11. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 08.04.2021
12. Fernstraßen Bundesamt, Schreiben vom 23.03.2021
13. Gemeinde Tangstedt, Schreiben vom 25.03.2021
14. Gemeinde Bönningstedt, Schreiben vom 25.03.2021
15. Gemeinde Hasloh, Schreiben vom 24.03.2021
16. Gemeinde Bilsen, Schreiben vom 23.03.2021
17. Hamburger Verkehrsverbund, Schreiben vom 24.03.2021
18. Gemeinde Alveslohe, Amt Kaltenkirchen-Land, Schreiben vom 27.04.2021

C. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Brandschutz, Schreiben vom 14.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>In den textlichen Festsetzungen Teil B sind unter Punkt 8.2 als Ausnahmen für 30 % der Außenwandflächen Verkleidungen aus Naturholz und anderen Materialien aufgezeigt.</p> <p>Nach § 29 der Landesbauordnung müssen Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 hierfür mindestens schwerentflammbares Material (Baustoffklasse B1 gemäß DIN 4102-1:1998-05) aufweisen. Zudem darf eine raumabschließende mindestens feuerhemmende Bauteileigenschaft (F 30) der Außenwände hierdurch nicht in Frage gestellt sein.</p> <p>Naturholz ist aber normalentflammbares Material und somit als Außenwandbekleidung bei Gebäudeklassen 4 und 5 nur unter bestimmtem Umständen ggf. abweichend von den Anforderungen der LBO und der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Schleswig-Holstein (VV TB SH) zu beurteilen.</p> <p>Ich empfehle daher diese Ausnahmen aus den textlichen Festsetzungen Teil B herauszunehmen.</p> <p>Alle weiteren baulichen Maßnahmen im vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz wären im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens auszuarbeiten und zu überprüfen.</p>	<p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen bleiben bestehen, da die Stadt aus gestalterischen Gründen diese Fassadengestaltung unter Beachtung des § 29 LBauO SH zulassen möchte. Zudem gilt Holz als nachhaltiger Baustoff, der nicht von vornherein ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Die Hinweise zum § 29 der Landesbauordnung werden in die Begründung aufgenommen und auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung geprüft. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die entsprechenden Anforderungen an die Außenwandflächen berücksichtigt.</p>

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 08.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Ich würde es begrüßen, wenn die gesamte Tiefgarage bzw. die Tiefgaragen in der Planzeichnung rot gestrichelt eingerahmt werden könnte. Somit wäre die Lage und Größe der Tiefgaragen auf einen Blick erkennbar.</p> <p>Außerdem würde ich gerne wissen, ob die verschiedenen Flurstücke, aus denen der B-Plan-Geltungsbereich besteht, bereits unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs verzeichnet sind - oder in welcher Form eine Vereinigung stattfinden soll.</p>	<p>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß Planzeichenverordnung und BauNVO kann unter der überbaubaren Fläche/ Baugrenze eine Tiefgarage angeordnet werden. Eine Festsetzung für Tiefgaragen im Bereich der Baugrenzen ist somit nicht erforderlich. Zudem handelt es sich um einen Angebots-B-Plan, so dass der Hochbauentwurf noch geändert werden kann.</p> <p>Die Fragestellung wird außerhalb des B-Planverfahrens geprüft.</p> <p>Aussagen zum Bestandsverzeichnis des Grundbuchs werden im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen. Die Fragestellung wird an den Investor weitergeleitet.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.04.2021

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine Informationen bekannt, die auf Altstandorte, Altablagerung und/ oder schädliche Bodenveränderung hindeuten.</p> <p>Eine Untersuchung in Hinblick auf eine Gefahrerforschung nach bodenschutzrechtlichen Kriterien wird daher <u>nicht</u> von der Stadt Quickborn gefordert.</p> <p>Nach der Planzeichnung und der Beschreibung der Begründung, wird der Plangeltungsbereich zur Deckung des Stellplatzbedarfes, fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut.</p>	<p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.04.2021

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz bedeutet dieses, dass die natürlichen Bodenfunktionen im Plangeltungsbereich vollständig zerstört werden. Aufgrund des Verfahrens wird kein Ausgleich/ keine Kompensation für den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen geleistet.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde regt ein Bodenmanagement an. Hierin kann, sofern eine Eignung gegeben ist, eine sinnvolle Wiederverwendung des Mutterbodens gesucht werden.</p> <p>Der nicht im Plangeltungsbereich verbleibende Bodenaushub ist nach abfallrechtlichen Kriterien zu verwerten. Diese gilt auch für den „geschotterten“ Parkplatz.</p> <p>Hinweise zum Salzstock sind im Kapitel 6.2.8 Boden und Geologie enthalten.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die 4. Änderung des B-Plans 39 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser plangemäß verwirklicht werden, wenn das Entwässerungskonzept beachtet wird.</p>	<p>Die Äußerung wird in der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt ist bestrebt, eine sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Landwirtschaftliche Flächen sind im F-Plan ausreichend verzeichnet. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwertung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, kann und wird die Stadt außerhalb der Bauleitplanung klären. Eine Abstimmung mit dem Investor erfolgt.</p> <p>In die Begründung wird ein Kapitel zum Schutz des Mutterbodens aufgenommen.</p> <p>Die angesprochenen abfallrechtlichen Bewertungen auch für den Parkplatz werden ebenfalls auf der nachfolgenden Planungsebene beachtet. Dies wird spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.04.2021

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde - Grundwasser</u> Hinweis Grundwasserentnahmen, z.B. Grundwasserhaltungen für Baumaßnahmen stellen grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen dar. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Anmerkungen.</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Weder in den textlichen Festsetzungen noch im schalltechnischen Gutachten finden sich Aussagen zum Schutz von Außenwohnbereichen vor Lärm. Diese sind zu ergänzen. Die Lage eines gemäß LBO § 8 (Absatz 2) bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück anzulegenden, ausreichend großen Spielplatzes für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder), dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ist so zu wählen, dass der Außenlärmpegelbereich kleiner 55 dB(A) ist. Aus gesundheitlicher Sicht empfiehlt die WHO für eine unbeeinträchtigte sprachliche Entwicklung der Kinder Immissionshöchstwerte von 55 dB(A) für das Spielen im Freien.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Aspekt wird bei der Umsetzung berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Aussagen zum Schutz von Außenwohnbereichen wurden in der Überarbeitung des Gutachtens ergänzt, siehe Ziffer 6.1.1. Und als textliche Festsetzung unter 4.5 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Baugenehmigung weitergehend geprüft. Die Hinweise für die Anordnung von Spielplätzen werden in die Begründung aufgenommen und auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung weitergehend geprüft.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen noch erhebliche Bedenken bzgl. der vorgelegten Planung, die sich wie folgt begründen:</p> <p><u>Zur Planaufstellung in Bereichen, in denen die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten wird.</u></p> <p>Das LLUR geht davon aus, dass es sich um einen Angebotsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, auch wenn in der Begründung und in der schalltechnischen Untersuchung hinreichend auf eine konkrete Bebauung Bezug genommen wird.</p> <p>Insofern wäre zunächst immer auf die Bebauungsgrenzen abzustellen und die Lärmpegelbereiche ohne die Bebauung im Plangebiet zu ermitteln, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein anderes Bauungskonzept zur Genehmigung vorgelegt wird.</p> <p>Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung sind im Plangebiet Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit zu erwarten, die oberhalb der Gesundheitsgefährdung liegen. Mit Verweis auf die Entscheidung des BVerwG 4 BN 19.04 vom 08.06.2004, markiert die Schwelle der Gesundheitsgefährdung eine absolute Planungssperre. Es handelte sich zwar um ein Planfeststellungsverfahren, die Aussage ist nach Auffassung des LLUR ohne weiteres auch auf Bauleitplanverfahren übertragbar. Insofern wären die Baugrenzen so anzupassen, dass ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) nicht überschritten wird. Die vorgesehene Ausnahme, die Baugrenze überschreiten zu dürfen, wäre in diesem Bereich nicht zulässig.-</p> <p><u>Zum methodischen Ansatz der schalltechnischen Untersuchung</u></p> <p>In seiner schalltechnischen Untersuchung betrachtet der Sachverständige zwei Fälle, die Auswirkungen von Gewerbelärm sowie die des Verkehrslärms.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Eine umfassende Überarbeitung des Gutachtens mit entsprechenden Festsetzungsvorschlägen ist erfolgt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Auffassung ist korrekt, es handelt sich um einen Angebotsplan. Die Abstimmung auf die Bebauungsgrenzen ist in der gesamten Überarbeitung des Gutachtens erfolgt, die Lärmpegelbereiche sind grundsätzlich ohne Bebauung angegeben worden, siehe Ziffer 7. bzw. Anlage 5 des Schallschutzgutachtens der Firma ISS Keßler.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Lediglich zur Nachtzeit sind im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen in einem kleinen Bereich Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm zu erwarten, die die Grenze zur Gesundheitsgefährdung um bis zu 2 dB(A) überschreiten. Am Tag wird ein Pegel von 70 dB(A) durch den Verkehrslärm eingehalten. Nach hiesiger Auffassung können gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Außenbauteilschalldämmungen nach DIN 4109 in Kombination mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für die Schlafräume hergestellt werden, siehe Ziffer 8. des Gutachtens.</p> <p>Die textliche Festsetzungen unter 4.1- 4.3 wurden ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Der methodische Ansatz zur Ermittlung der Schallimmissionen durch den Gewerbelärm ist vollständig überarbeitet worden. Die relevanten Einzelschallquellen vor allem der Feuerwehr und des Betriebshofes der Stadtwerke Quickborn wurden bei den Berechnungen berücksichtigt, siehe Ziffer 5.2 des Gutachtens.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Bei dem Gewerbelärm bedient er sich einem Vereinfachungsgrundsatz, in dem er auf die angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke einen flächenbezogenen Schalleistungspegel legt, ohne sich mit der konkreten Nutzung auseinanderzusetzen. Mag der Tagansatz mit 60 dB(A)/m² noch im Einklang mit der Vorgabe für Gewerbegebiete aus der DIN 18005 stehen, so führt der Ansatz von 45 dB(A) zur Nachtzeit regelmäßig zu einer Verträglichkeit mit einem angrenzenden MI/MK/MU-gebiet und macht die Betrachtung letztendlich obsolet.</p> <p>Problematisch wird es insbesondere, wenn relevante Schallemission kleinteilig am Rande entstehen und punktuell zu einer hohen Belastung führen. Dieses lässt sich mit dem gewählten Ansatz nicht abbilden, er „verschmiert“ letztendlich die Schallemission auf einer großen Fläche. Flächenbezogene Schalleistungspegel eignen sich nach Auffassung des LLUR nur für Planungen auf der grünen Wiese oder wenn sich die Flächen deutlich entfernt von den Immissionsorten befinden, so dass es auf die exakte Lage der Schallquellen nicht ankommt.</p> <p>In diesem Fall lassen sich mögliche Quellen bereits aus dem Luftbild entnehmen, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzen (Parkplatz der Feuerwehr, Parkplatz der Polizei, „Bauhof“ der Stadtwerke, große Freifläche südöstlich des Plangebiets). Insbesondere, wenn hier Nutzungen zur Nachtzeit stattfinden, kann die Einhaltung des zulässigen Immissionswertes nicht mehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund wurden in der ersten Änderung zum B-Plan 39 für zum Parkplatz der Feuerwehr ausgerichtete Fassaden nur Festverglasungen zugelassen.</p> <p>Eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums wurde noch nicht durchgeführt. Überschlägig kann abgeschätzt werden, dass es zur Einhaltung des Spitzenpegels von 65 dB(A) zur Nachtzeit eines Abstands von mindestens 18 m zum PKW-Parkplatz bedarf.</p> <p>Bei LKW-Verkehr, -Beladungen vergrößert sich dieser erforderliche Abstand.</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>In der Tat wurden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes und des zulässigen Spitzenschalldruckpegels nachts nach TA Lärm festgestellt. In den Festsetzungsvorschlägen unter Ziffer 9. des Gutachtens wurden Möglichkeiten (z.B. geeignete Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen, verglaste Loggien/Wintergärten) aufgezeigt, wie mit diesen Überschreitungen umgegangen werden kann. Die Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen unter 4.1 - 4.5 aufgenommen worden</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Spitzenschalldruckpegel des Gewerbelärms wurden im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens berechnet und beurteilt, siehe Ziffer 6.2.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Insofern hält das LLUR das methodische Vorgehen des Sachverständigen für nicht sachgerecht, da es mögliche Konflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen so nicht aufzeigen kann. Auch wenn dieses mit zusätzlichem Aufwand verbunden ist, so hält es das LLUR zum Schutz der angrenzenden Betriebe vor nachträglichen Anordnungen für erforderlich, dass insbesondere zur Nachtzeit das Emissionsgeschehen auf den angrenzenden Flurstücken im Detail insbesondere auf den Freiflächen schalltechnisch untersucht wird. Dieses kann nur unter Beteiligung und in Absprache mit den angrenzenden Firmen (Stadtwerke, Feuerwehr, usw.) erfolgen. Dabei ist auch das Heizkraftwerk der Stadtwerke in den Fokus zu nehmen, da die neue Wohnbebauung höher als die bestehende geplant ist (direkte Sichtverbindung, keine Abschirmung). Zur Erfassung dieser stationären Quellen sollte eine Messung im Plangebiet zur Nachtzeit in der Höhe der geplanten Bebauung erfolgen.</p> <p>Bislang wurden nur die Auswirkungen innerhalb des Plangebiets untersucht, die Auswirkungen die das Planvorhaben auf die vorhandenen außerhalb des Plangebiets gelegenen schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen erzeugt (hier im Wesentlichen der Betrieb einer Polizeiwache mit den Einsatzfahrten), fehlen. Hier wäre insbesondere zu prüfen, ob die geplante Nutzung schalltechnisch mit der angrenzenden Wohnbebauung Marktstraße 5 vereinbar ist oder ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Aus diesem Grund ist eine Überarbeitung des Gutachtens in Bezug auf den Gewerbelärm erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung durch Gewerbelärmimmissionen (hierzu werden auch die Feuerwehr und die Polizei gezählt, siehe unten) passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind, da der Immissionswert vor dem offenbaren Fenster einzuhalten ist.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Der methodische Ansatz zur Ermittlung der Schallimmissionen durch den Gewerbelärm ist vollständig überarbeitet worden. Die relevanten Einzelschallquellen vor allem der Feuerwehr und des Betriebshofes der Stadtwerke Quickborn wurden bei den Berechnungen berücksichtigt, siehe Ziffer 5.2 des Gutachtens.</p> <p>Von der Freiwilligen Feuerwehr Quickborn und von den Stadtwerken Quickborn liegen Betriebsbeschreibungen vor, auf deren Grundlage die maßgeblichen Schallquellen ermittelt wurden. Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke ist vor einigen Jahren bereits von einem anderen Büro messtechnisch bewertet worden. Auf die Ergebnisse der damaligen Untersuchungen wurde bei unseren Berechnungen Bezug genommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 6.4 des Gutachtens wurden die Schallimmissionen betrachtet, die von möglichen Nutzungen im Plangebiet auf die vorhandene Wohnbebauung einwirkt. Hierbei <u>wurden keine Lärmkonflikte</u> festgestellt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Eine umfassende Überarbeitung des Gutachtens mit entsprechenden Festsetzungsvorschlägen ist erfolgt.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Bei den Verkehrslärmimmissionen wurden auch die Einsatzfahrten der Polizei mit hinzugerechnet; da der Zufahrtsweg nicht öffentlich gewidmet werden soll, wäre er aber dem Betrieb der Polizeiwache zuzurechnen und nicht dem allgemeinen Straßenverkehr. Der von einer Wohnanlage ausgehende Fahrzeugverkehr und die dazugehörigen Parkbewegungen sind in der Regel als sozialadäquat hinzunehmen. Hilfsweise könnte eine Beurteilung nach der TA Lärm erfolgen.</p> <p>Für die BLP zur Beurteilung des Verkehrslärms von öffentlichen Straßen ist die DIN 4109 maßgebend; unter Pkt. 4.4.5.2 der DIN 4109-2 verweist die bei der Berechnung des Straßenverkehrslärms zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf die Vorgaben der 16. BImSchV, so dass dieser zukünftig gemäß der RLS-19 zu bestimmen wäre. Die Änderung der 16. BImSchV ist am 01.03.2021 in Kraft getreten.</p> <p><u>Zur Berücksichtigung des Schallschutzes in Bezug auf Außenwohnbereiche</u> Der Schutz der Außenwohnbereiche wurde bislang noch nicht betrachtet. Das BVerwG hatte sich in einer Entscheidung zu einem Flughafenausbau intensiv mit der Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche befasst: RN 368, Urteil 4 A 1075/04 vom 16.03.2006:</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Die Einsatzfahrten der Polizei wurden nunmehr dem nach TA Lärm zu beurteilenden Gewerbelärm zugerechnet.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Erstellung des Gutachtens war die RLS-19 noch nicht in Kraft getreten, die ersten Berechnungen wurden daher nach der seinerzeit geltenden RLS-90 durchgeführt. Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens erfolgten die aktuellen Berechnungen des Verkehrslärms aufgrund des Wechsels der Berechnungsvorschrift nach der RLS-19.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Aussagen zum Schutz von Außenwohnbereichen wurden in der Überarbeitung des Gutachtens ergänzt, siehe Ziffer 6.1.1.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>„Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen.“</p> <p>Allerdings ging es hier um Entschädigungsansprüche, woraus man nach Auffassung des LLUR nicht folgern darf, in der BLP von vornherein diesen Wert zuzulassen, sondern diesen als maximalen Abwägungswert nach Durchführung von Schallschutzmaßnahmen anzusetzen. Insofern vertritt das LLUR die Auffassung sich zunächst von den Orientierungswerten der DIN 18005 leiten zu lassen.</p> <p>Legt man die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde, so zeigt sich, dass ein Beurteilungswert von 60 dB(A) im MU 1 deutlich überschritten wird. Im Ergebnis wären somit an den zur Straße gelegenen Fassaden nur geschlossene (verglaste, nicht beheizbare) Außenwohnbereiche zulässig.</p> <p>Ein entsprechender Festsetzungsvorschlag könnte lauten.</p> <p><i>„Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind innerhalb der MU -Gebiete ausschließlich an der von der Marktstraße diametral abgewandten Südfassade der Gebäude anzuordnen. Alternativ ist eine Anordnung an den anderen Fassaden zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. durch verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, in dem zum Wohnraum zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) durch Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) eingehalten wird.</i></p> <p>Da das Gebäude im MU 1 schallabschirmend auswirkt kann keine Aussage auf die Pegel im MU 2 getroffen werden, also ob ohne das Gebäude im MU 1 an der Nordfassade im MU 2 ein Wert von 60 dB(A) eingehalten werden kann. Dieses wäre noch zu untersuchen. Ggf. kann dann die Festsetzung auf das MU 1 beschränkt werden.</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Auffassung wird geteilt. Festsetzungsvorschläge zum Schutz von Außenwohnbereichen wurden in der Überarbeitung des Gutachtens ergänzt, siehe Ziffer 9. Die Festsetzungen stimmen inhaltlich mit dem Vorschlag des LLUR überein.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Untersuchung wurde durchgeführt, siehe Ziffer 6.1.1.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Zur Berücksichtigung der Schallauswirkungen durch den Betrieb der geplanten Polizeistation und der vorhandenen Feuerwache</u></p> <p>Es sind in der Überarbeitung des Gutachtens sowohl die Einwirkungen durch die angrenzende Feuerwache auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen durch den Betrieb der Polizeistation innerhalb und außerhalb des Plangebiets nach der TA Lärm zu untersuchen.</p> <p>Für die weitere Ausführung wird auf eine Entscheidung des OVG NRW vom 17.12.2019 (Az.: 2D 101/18.NE) im Normenkontrollverfahren eines Bebauungsplans für ein Feuerwehrgerätehaus verwiesen, welches sich auch auf eine Polizeiwache übertragen lässt:</p> <p>Ob die letztlich getroffene Auswahl des konkreten Standorts für ein Feuerwehrgerätehaus sachgerecht ist und den gegenläufigen Belangen der Nachbarschaft insbesondere hinsichtlich des Schutzes vor unzumutbaren Immissionen hinreichend Rechnung trägt, ist keine Frage der städtebaulichen Rechtfertigung des Plans, sondern beurteilt sich nach den Anforderungen des Abwägungsgebots im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. (Rn.50)</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die geforderten Untersuchungen sind im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens erfolgt, siehe Ziffer 6.2 und 6.4.</p> <p>Der Äußerung in der Form gefolgt, dass die folgenden Erläuterungen zur Standortwahl in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Es ist ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken, z.B. in Form von Nachverdichtungen. Dabei gehe es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" zu vermeiden bzw. durch diese Maßnahmen zu vermindern. Das BauGB § 1a Abs. 2 nennt in dem Zusammenhang das städtebauliche Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Abrücken der Gesamtbebauung im ausreichenden Maße, stünde den zuvor genannten Zeilen entgegen.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials braucht die Gemeinde, um dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Genüge zu tun, den Sachverhalt nur so weit zu klären, wie dies für eine sachgerechte Entscheidung und eine zweckmäßige Gestaltung des Verfahrens erforderlich ist. Sich ernsthaft anbietende Alternativlösungen müssen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials berücksichtigt werden und mit der ihnen zukommenden Bedeutung in die vergleichende Prüfung der von den möglichen Alternativen jeweils betroffenen öffentlichen und privaten Belange Eingang finden. Die Variantenprüfung muss jedoch nicht stets bis zum Abschluss des Verfahrens offengehalten werden und es müssen nicht alle Alternativen gleichermaßen detailliert und umfassend untersucht werden. Alternativen, die aufgrund einer Grobanalyse als weniger geeignet erscheinen, dürfen schon in einem frühen Verfahrensstadium ausgeschieden werden. Ergibt sich dagegen nicht bereits bei einer Grobanalyse des Abwägungsmaterials die Vorzugswürdigkeit einer Variante, so muss die Gemeinde die dann noch ernsthaft in Betracht kommenden Alternativen im weiteren Planungsverfahren detaillierter untersuchen und vergleichen. Die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit sind allerdings erst dann überschritten, wenn eine andere als die gewählte Variante sich unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere, hätte aufdrängen müssen oder wenn der planenden Gemeinde infolge einer defizitären Ermittlung, Bewertung oder Gewichtung einzelner Belange ein rechtserheblicher Fehler unterlaufen ist. (RN 82)</p> <p>Die Zweckbestimmung eines Feuerwehrgerätehauses entbindet den Träger einer solchen Anlagen nicht von der Pflicht, bei deren Planung und Ausgestaltung auch die Schutzbedürfnisse benachbarter Wohnbevölkerung nach Maßgabe des einschlägigen Immissionsschutzrechts angemessen zu berücksichtigen. Abwägungsfehlerhaft ist es, wenn in der Abwägung auf der Grundlage der übernommenen Lärmgutachten allein der "Regelbetrieb (ohne Alarmfahrten)" des Feuerwehrgerätehauses betrachtet wird. (Rn.86)</p>	<p>Eines der zentralen im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änderung formulierten Ziele ist die Realisierung eines innerstädtischen Standortes für eine neue Polizeidienststelle Quickborn mit guter Verkehrsanbindung. Dieses Ziel ist das Ergebnis einer vorherigen Alternativenprüfung verschiedener Flächen im Quickborner Gemeindegebiet an deren Ende sich das Grundstück Marktstraße 1-3 (aktueller Geltungsbereich) als zu favorisierendes Grundstück für eine neue Polizeidienststelle herausgestellt hat.</p> <p>Die Kernvoraussetzungen für eine Eignung waren neben einer Innenstadtlage mit Präsenzfunktion samt guter Verkehrsanbindung die Berücksichtigung eines einzuhaltenden Anforderungskataloges seitens der Polizei bzw. des zuständigen Innenministeriums. Dieser Anforderungskatalog sieht neben einer Erdgeschosslage der zu planenden Polizeiwache einen direkten Zugang zur Polizei vor, welcher aus Sicherheitsgründen nicht durch andere Nutzungen im Gebäude mitgenutzt werden darf.</p> <p>Alle genannten Voraussetzungen konnten im Zuge eines Abwägungsprozesses durch das Grundstück Marktstraße 1-3 erfüllt werden.</p> <p>Das in Rede stehende Grundstück liegt in zentraler Ortslage in direkter Nähe zur Kreuzung Marktstraße (L 76) und Kieler Straße (B4) und ist somit verkehrlich überdurchschnittlich gut an das übrige Gemeindegebiet samt Innenstadt angebunden und vermittelt den Bürgerinnen und Bürgern durch eine Präsenzfunktion in der Innenstadtlage ein erhöhtes Sicherheitsgefühl. Ferner können die Flächen sobald der Bebauungsplan rechtskräftig wird kurzfristig durch den Vorhabenträger für eine anvisierte Nutzungsmischung aus Wohnflächen und Polizeidienststelle aktiviert werden. Durch die Neubauplanung ist es überdies möglich, die strengen Vorgaben der Polizei in Bezug auf Raumprogramm und Außenanlagen bedarfsgerecht abzudecken.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Zusammengefasst bedeutet dieses, dass sich die Gemeinde auch bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange mit möglichen Alternativstandorten auseinandersetzen muss und sich unter Beachtung der o.g. Rechtssätze für einen entscheidet.</p> <p>Dazu bedarf es einer schalltechnischen Untersuchung, die auch die täglichen und nächtlichen Rettungseinsätze als „Regelbetrieb im Sinne der TA Lärm“ betrachtet. Bei festgestellten Überschreitungen wären Schallschutzmaßnahmen (Wände/Wälle Gebäudeanordnungen, Ampelanlage mit Vorrangschaltung zur Vermeidung des Martinshornes) zu prüfen) und abzuwägen. Dann noch verbleibende Überschreitungen können anlehnend an Nr. 7.2 TA Lärm für seltene Ereignisse im Rahmen einer Sonderfallprüfung unter Beachtung der Erforderlichkeit und der sozialen Akzeptanz bewertet und abgewogen werden. Hierzu wären z.B. insbesondere die aus der Vergangenheit der beteiligten Feuerwehren gesammelten Daten über die nächtlichen Einsatzfahrten im Jahr hilfreich und von welchen die Gemeinde zukünftig ausgeht.</p>	<p>Weitere Standorte in der Diskussion konnten die geforderten Kriterien nicht auf sich vereinen: Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 Teil 3 sind zwar mittelfristig als Teil einer Gewerbegebietserweiterung abrufbar, es handelt sich hierbei aber nicht um eine geforderte Innenstadtlage. Eine Realisierung würde zu keiner Verbesserung der gegenwärtigen Situation der Bestandswache an der Ernst-Abbe-Straße führen, die sich nur wenige hundert Meter entfernt von der Gewerbegebietserweiterung befindet.</p> <p>Flächen an der Bahnhofstraße im “Forum am Bahnhof“ verfügen zwar über die geforderte Innenstadtlage; die fehlende Erdgeschosslage sowie das nicht ausreichende Flächenangebot stehen einer zukünftigen Nutzung als Polizeidienststelle jedoch entgegen.</p> <p>Ähnliches gilt für Flächen in einem Mietobjekt im Justus-von-Liebig-Ring. Hier wäre eine gemeinsame Nutzung des Treppenhauses mit anderen Mietern notwendig gewesen, was die Polizei aus Sicherheitsgründen ablehnt.</p> <p>Die Erläuterung wird in die Begründung, Kapitel 2. Planungsanlass, Planungsziele aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Rettungs- und Polizeieinsätze wurden auch in der Nachtzeit in die Betrachtungen mit aufgenommen und entsprechend beurteilt. Die Festsetzungen unter Ziffer 9. beinhalten entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Schallkonflikten.</p>

4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 04.05.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Dieser Schallkonflikt ist somit zwingend im B-Planverfahren zu lösen und es sind verbindliche Vorkehrungen oder Vorgaben zu seiner Bewältigung festzusetzen.</p> <p>Zur grundsätzlichen Bewertung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung durch die Gemeinde/Stadt.</p> <p>Die Bewertung in dem Bauleitplan hängt von den jeweiligen Werten und der örtlichen Situation ab. Dabei ist auch zu betrachten, inwieweit sich z.B. im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung und fehlender Alternativlösungen für die Gemeinde eine ‚planerische‘ Zwangslage darstellt oder ob sich ein anderer Lösungsansatz aufdrängt.</p> <p>Der Abwägungsspielraum ist in jedem Bauleitplan ausgehend von den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - zu ermitteln, indem vor allem die planerischen, baulichen und technischen Möglichkeiten dargestellt und abgewogen werden müssen, um die Wirkungen zu minimieren/ zu verhindern. Je höher die Abweichung von den Orientierungswerten ausfällt, umso höher sind auch die Anforderungen an die Untersuchung und Darstellung von Planungsalternativen. Die absolute Grenze der Abwägung ist dort gezogen, wo durch die Planung eine Gesundheitsgefährdung hervorgerufen wird, sie setzt allerdings da schon an, wenn sich für die Gemeinde eine deutlich weniger belastende Alternative darstellt.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Aus Sicht der Stadt stellen die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und sind dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie und auch der Nutzung angemessen.</p> <p>Die Stadt hat sich mit alternativen Lösungsansätzen auseinandergesetzt. Andere Flächen mit den genannten Kriterien stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Es wird auf die obige Abwägung verwiesen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt hat sich mit den Maßnahmen zur Konfliktbewältigung beschäftigt und diese in der Begründung, Kapitel 5.6.3 dargestellt.</p>

5. Kreis Pinneberg Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung und Europa, Schreiben vom 29.03.2021**Zusammenfassung der Äußerung**Begleitschreiben zur Landesplanungsanzeige

Im Rahmen der o.a. Bauleitplanung der Stadt Quickborn leite ich Ihnen hiermit die Planungsunterlagen zur Landesplanungsanzeige gem. § 11 (1) Landesplanungsgesetz in digitaler Form zu. Die Stadt plant auf Grundlage einer innerstädtischen Neukonzeption ein zentrales Grundstück gem. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festzusetzen. Das Planungsverfahren erfolgt als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Kreis Pinneberg hat aus regionalplanerischer und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorgebrachte Planungsziel der Stadt Quickborn.

Zur Beurteilung künftiger vergleichbarer Fälle bitte ich um Mitteilung, ob das „urbane Gebiet“ unter die Bestimmung II.2 des Erlasses zu Landesplanungsanzeigen (Verzicht auf die Anzeigepflicht gem. § 11 Abs. 3 LaplaG) zu fassen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Gebäudemanagement Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 25.03.2021**Zusammenfassung der Äußerung**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes

Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Straße 70
24837 Schleswig
Telefon: 04621 3870

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Vor Baubeginn werden die entsprechenden Genehmigungen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt.

7. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 30.03.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor zu melden.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen. Vor Baubeginn werden die entsprechenden Genehmigungen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt.</p> <p>Die Äußerung wird auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt. Die Hinweise sind in der Begründung enthalten.</p>

8. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Schreiben vom 16.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung**

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Quickborn bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden.

1. Die aus dem Plangebiet resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt Bundesstraße 4 / Landesstraße 76 sind durch eine verkehrliche Bewertung nachzuweisen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, Fachbereich 462, zur Prüfung vorzulegen.
2. Lichtsignaltechnische Belange sind mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe, Fachbereich 441, Frau Albers (Tel.: 04821 / 66 10 34), zu klären.

Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Bundesstraße 4 sowie der Landesstraße 76 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße 4 sowie der Landesstraße 76 nicht gefordert werden.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Abwägungsvorschlag**Die Hinweise wurden berücksichtigt.**

Die vom LBV.SH am 16.07.2020 verfasste Stellungnahme wird bei der Umsetzung vollumfänglich berücksichtigt. Es gibt somit vom LBV.SH keine Bedenken gegen die geplanten Zufahrten.

Eine Berücksichtigung von verkehrlichen Belangen ist somit bereits abschließend mit dem Straßenbaulastträger erfolgt.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Lärmgutachten vom Büro ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg September 2021 erstellt. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

9. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 18.03.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Quickborn besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich im Nahbereich eine Gashochdruckleitung der Schleswig-Holstein-Netz befindet.</p> <p>Dies Bedarf vor Baubeginn eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen sowie eine örtliche Einweisung.</p> <p>Des Weiteren haben unsere Stellungnahmen vom 18.April 2016 und 07.Juni 2017 weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

10. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 15.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir vom BUND bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen und teilen Ihnen hiermit unsere Anregungen und Hinweise mit.</p>	

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung****Begründung****8. Verkehrliche Erschließung**

Zu Recht werden sowohl im Verkehrs- und Lärmgutachten als auch von den Anliegern des B-Plans 39 die negativen Auswirkungen des Individualverkehrs thematisiert. Leider fehlen in den Planunterlagen Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Durch die Nähe zum Bahnhof und zum Bus wird die Nutzung des ÖPNV attraktiv, jedoch ein modernes Verkehrskonzept mit Carsharing und Förderung der Fahrradfahrer*innen würde die Anzahl der benötigten Fahrzeuge weiter reduzieren, für die Angestellten und Besucher*innen der Dienstleister sollte der Anteil der Fahrradstellplätze festgesetzt werden:

- Je Wohneinheit ist mindestens ein barrierefrei erreichbar, überdachter Fahrradstellplatz vorzusehen. Sie sollen über einen Stromanschluss verfügen, um die Aufladung von Akkubetriebenen Elektrofahrzeugen zu ermöglichen.
- Bei der Planung von Fahrradstellplätzen für Familien ist zu beachten, dass sich Lastenräder und Anhänger zunehmender Beliebtheit erfreuen. Gerade im urbanen Raum ist ein Lastenrad eine gute Alternative zum PKW. Das sollte auch bei der Planung von Abstellanlagen berücksichtigt werden - die Stellplätze und Verkehrsberuhigungen (Kurvenradien) sollten entsprechend gestaltet sein.

6. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

Zum Schutz der Bäume sollte nicht nur auf den Stellplätzen, sondern auch im Bereich der Zuwegung in den Wurzelschutzbereichen ein wurzelverträglicher Unterbau und Fugenpflaster zur Anwendung kommen.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Die Anzahl und Ausstattung der Fahrradstellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot wird gewährleistet. Projektiert sind leicht zugängliche Fahrradstellräume in der Tiefgarage sowie Besucherstellplätze vor den Eingängen. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Wurzelschutzbereiche, zulässig.

Der Äußerung wurde berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Wurzelschutzbereich (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bauliche Anlagen und bauliche Arbeiten (Verdichtungen, Lagerungen, Befahrungen und das Verlegen von Leitungen) grundsätzlich unzulässig sind. Ausnahme können nur unter baumpfleglicher Begleitung zugelassen werden.

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung****6.2.1. Biotoptypen / Pflanzen**

Das Baumgutachten ermittelte eine Vorschädigung der Eiche auf dem Nachbargrundstück. Weitere Baumaßnahmen sowie regelmäßiges Überfahren der Baumwurzeln durch die Müllfahrzeuge und den Tiefgaragenzufahrten lassen uns eine weitergehende Schädigung der Baumwurzeln und somit um den Erhalt der Eiche befürchten. Damit eine Verdichtung des Wurzelbereichs durch Müllfahrzeuge vermieden werden kann, sind wir der Ansicht, dass es den Bewohner*innen des hinteren Gebäudekomplexes zuzumuten ist, ihre Abfallbehälter zur Marktstraße bringen. Ein zu hohes Aufasten der Eiche kann dazu führen, dass deren Standfestigkeit langfristig nicht mehr gegeben sein wird. Das könnte durch einen größeren Abstand der Baukörper vermieden werden, sowie durch eine geänderte Zufahrt zur Tiefgarage.

Abwägungsvorschlag**Die Äußerungen werden teilweise berücksichtigt.**

Zum Schutz der Eiche werden umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die auch während der Ausführungsplanung zwingend beachtet werden müssen. Zudem müssen alle Arbeiten im Bereich der Eiche durch eine Baumsachverständigen begleitet werden.

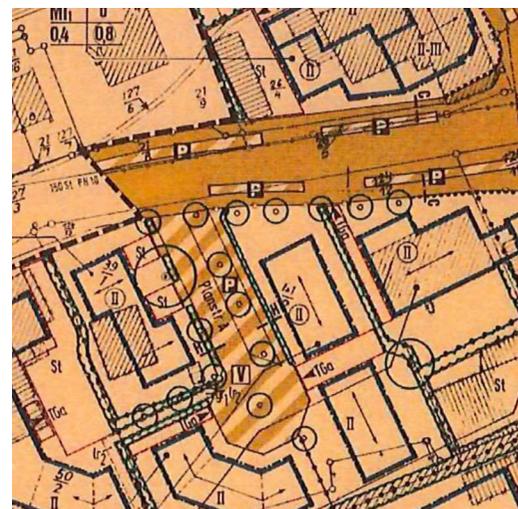
Die Entwurfsplanung wurde erneut dahingehend geändert, dass die Tiefgaragen - Rampe weitestgehend außerhalb des Wurzelschutzbereiches angeordnet wird: Wie die untenstehende Zeichnung verdeutlicht, wurde zudem der östlich angrenzende Baukörper vom Kronenschutzbereich der Eiche abgerückt.

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Zusätzlich zum vorliegenden Gutachten „Baumgutachterliche Kurzstellungnahme des Sachverständigen Baumpfleger Thomsen, Pinneberg“ Nov. 2020, wurde ein Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung einer Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5, Institut für Baumpfleger Hamburg, Mai 2021, erstellt. Diese Untersuchung dient somit dem Zweck zu prüfen, inwieweit die geplanten Baumaßnahmen eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Eiche darstellen. Darüber hinaus sollen geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 festgelegt werden, um eine möglichst langfristige Erhaltung der Eiche zu ermöglichen.

Die Untersuchung kommt zudem Ergebnis, dass „bei Einhaltung der im Lageplan dargestellten Schutzbereiche für den Baum und den o. g. und dargestellten Baumschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang und ortsfester Baumschutzzaun) eine nachhaltige Beeinträchtigung des Baumes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Die Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5 kann trotz der geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Marktstraße 1 bis 3 noch langfristig erhalten werden.“

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 ist in diesem Bereich bereits eine Zufahrt für eine öffentliche Straße (Planstraße A) vorgesehen.



11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung****6.3. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan****7.1. Dächer**

Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Gebieten bereitet bereits vielfältige Probleme, die Entwässerung gestaltet sich aufwändig, Hochwasserereignisse durch unzureichende Retentionsflächen nehmen zu, dazu kommen aufgeheizte Innenstädte und die benötigten Flächen für eine artenreiche Begrünung gehen in unseren Städten stetig zurück. Daher sollten Gründächer vorrangig geplant und festgesetzt werden. Sie geben Regenwasser verzögert ab, die Bepflanzung fördert das innenstädtische Klima, artenreiche Bepflanzungen die Insektenvielfalt. Im Sinne einer ausreichenden Speicherkapazität für Regenwasser sollte eine Substratschicht von mindestens 13 cm vorgesehen werden. Auch die Bepflanzung profitiert von stärkeren Substratschichten, insbesondere unter dem Aspekt der zu erwartenden klimatischen Veränderungen mit langen Trockenperioden oder starken Regenfällen (höhere Rückhaltefunktion des Substrats). Durch Gründächer würde auch die Betonung des nachhaltigen Gedankens verstärkt nach außen getragen werden. Für den gleichzeitigen Einsatz mit PV-Anlagen gibt es bereits Modelle, die beides ermöglichen, Gründach und der Einsatz von regenerativer Energie.

Abwägungsvorschlag

Die Zufahrt wurde bereits mit im Vorwege mit dem Straßenbaulastträger der Marktstraße (dem LBV.SH, Standort Itzehoe) abgestimmt. Die Zufahrt wurde so weit wie möglich nach Osten verschoben, ein Rückstau vor der Kreuzung muss jedoch vermieden werden und eine störungsfreie Zu- Abfahrt für die Rettungsfahrzeuge (Polizei) ist zu gewährleisten.

Für Müllfahrzeuge kann aus diesen verkehrstechnischen Gründen im Bereich der Marktstraße keine Haltezone eingerichtet werden.

Die Empfehlungen werden im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.

Zur Verhinderung einer zu starken Versiegelung von Flächen und damit der Schädigung der maßgebenden Wasserhaushaltskomponenten hat die Stadt Quickborn bereits Festsetzungen getroffen. Z.B. ist im Plangeltungsbereich der nicht überbaute Teil der Tiefgarage mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ebenso verhindern die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze und Erschließungsflächen und die Verwendung von Fugenpflaster eine zu starke Versiegelung.

Die Stadt Quickborn sieht an dieser innerstädtischen Fläche von weiteren Festsetzungen zur Dachbegrünung ab, da festgesetzte Vorgaben einen zu großen Eingriff in die planerischen Freiheiten der Bauherren darstellen. Dachbegrünungen und Photovoltaik sind zulässig und werden von der Stadt ausdrücklich begrüßt.

Zudem verfolgt der städtebauliche Entwurf auch das Ziel, neben der Erhaltung der Eiche einen hohen Anteil der vorhandenen Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes durch Erhaltungsgebote zu sichern und wurde durch differenzierte Grünfestsetzungen ergänzt.

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung****9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Es fehlt die Thematik der Klimawandels und deren Folgen. Ein Ziel der Bundesregierung zum Klimaschutz ist es, den Ausstoß von Treibhausgasen bis 2030 um 55 Prozent zu reduzieren. Für die Erreichung der Klimaschutzziele sind Kommunen wichtige Akteure. Dazu gehören auch Maßnahmen in Bebauungsplänen, die zukunftsweisend und nachhaltig zu gestalten sind. Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne wurde um den Bereich Klimaschutz konkretisiert. So können jetzt im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung
- § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. B BauGB Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Maßnahmen zur Reduktion von schädlichen Klimagasen sind zum Beispiel:

Abwägungsvorschlag**Die Empfehlungen werden im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.**

Die Vorgaben zum Energiekonzept werden im Nachgang auf der Ebene der Ausbauplanung geregelt.

Die Empfehlungen werden im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.

Weitere Regelungen werden dazu auf der Ebene der Ausbauplanung geprüft.

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021**Zusammenfassung der Äußerung**

- Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO²-Emissionen
- Nutzung von regenerativer Energie (Photovoltaik)
- Die Versorgung des neu entstehenden Wohnquartieres mit Warmwasser und Heizungsenergie ist durch den Einsatz von Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO²-neutral
- energetische Standards im Gebäudebau über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- Der Einsatz von natürlichen, nachhaltigen Baustoffen könnte nicht nur die zukünftigen Bewohner interessieren, die für ihre Kinder eine Wohnzukunft schaffen möchten, die Vorbildcharakter haben wird. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO²

Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches gibt den Kommunen viel Gestaltungsraum zum Klimaschutz. Dazu kommen die Gestaltungsmöglichkeiten des städtebaulichen Vertrages. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

Zukunftsfähig sind Mieterstrommodelle, bei denen auch die Mieterinnen und Mieter von dem Angebot der regenerativen Energie partizipieren.

Abwägungsvorschlag**Die Äußerung wird in anderer Form beachtet.**

Auf der nachfolgenden Ebene der Ausbauplanung werden die oben genannten Maßnahmen mit dem Ziel der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes geprüft.

Die genannten Empfehlungen zum Klimaschutz werden in die Begründung aufgenommen.

11. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 15.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Beleuchtung</p> <p>Die Beleuchtung des Parkplatzes ist nicht beschrieben. Zum Schutz nachaktiver Insekten und zur Energieeinsparung sollten für die Parkplatzbeleuchtung „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS) eingesetzt werden. Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.</p> <p>Die Leuchten sollten staubdicht und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmt werden, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.</p> <p>Der genannten Hinweise werden in die Begründung / Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

12. Stadtwerke Quickborn, Schreiben vom 19.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Zu den Versorgungssituationen dieses Bereiches nimmt die Stadtwerke Quickborn GmbH wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Wasserversorgung:</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich sichergestellt werden. Wir werden jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch eine Netzberechnung durchführen.</p> <p><u>2. Löschwasserversorgung:</u></p> <p>Eine Beurteilung, ob eine Löschwasserversorgung durch Hydranten des Trinkwassernetzes sichergestellt werden kann, ist zurzeit nicht möglich. Hierfür wäre der Löschwasserbedarf zu präzisieren und die Leistungsfähigkeit am Hydranten ebenfalls durch eine Netzberechnung nachzuweisen.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

12. Stadtwerke Quickborn, Schreiben vom 19.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>3. Stromversorgung:</u> Die Versorgung mit Strom kann grundsätzlich sichergestellt werden. Wir werden jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch eine Netzberechnung durchführen.</p> <p><u>4. Gasversorgung:</u> Die Versorgung mit Erdgas kann grundsätzlich sichergestellt werden. Wir werden jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch eine Netzberechnung durchführen.</p> <p><u>5. LWL-Versorgung</u> Die Versorgung mit LWL (Lichtwellenleiter) kann grundsätzlich sichergestellt werden. Wir werden jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch eine Netzberechnung durchführen.</p>	

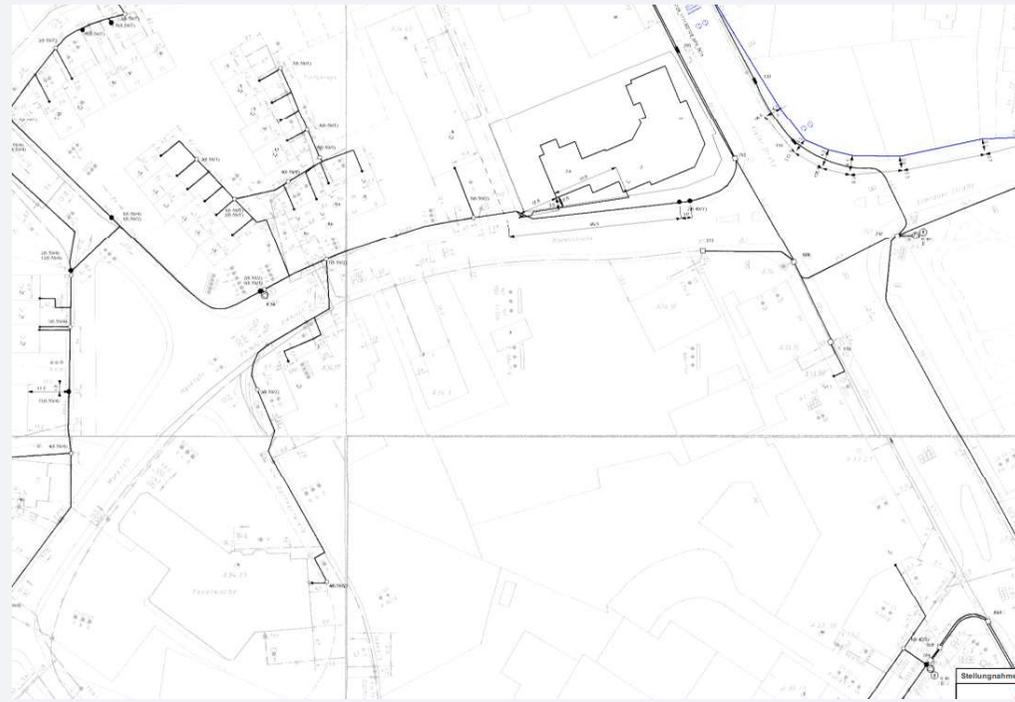
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme 1:</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland• Zeichenerklärung Vodafone• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der nachfolgenden Planungsebene weitergehend geprüft.</p>

13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2021

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



14. Landessportverband Schleswig-Holstein e.V., Schreiben vom 20.04.2021**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände (KSV) bearbeitet.

Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind meist ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.

Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. vier Wochen für die Stellungnahme i.d.R. ein zu knapper Zeitraum. Bei den uns bisher erreichenden Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können.

Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen. Seitens des LSV SH werden gegen den vorbezeichneten Planungsentwurf der Stadt Quickborn keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

Gem. § 4 BauGB holt die Gemeinde "Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf [...]"

Diese Frist wurde eingehalten.

D 1. Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Auslegung vom 22.03 - 21.04.2021 sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass mich die Eheleute Quickborn mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Eine anwaltsbeglaubigte Vollmacht kopie ist beigelegt.

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks belegen in der Nachbargrundstück in Quickborn. (Dieses ist mit einem Reetdachhaus aus dem Jahre 1788 bebaut. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 100 cm und einem Gesamtkronendurchmesser von ca. 25 m. Zwischen dem Stamm dieses Baumes und der nächstgelegenen Grundstücksgrenze besteht ein Abstand von ca. 1,50 m, so dass sowohl die Wurzeln als auch die Äste über die Grundstücksgrenze der Mandanten hinausragen.

Auf den Vorhabengrundstücken belegen an der Marktstraße 1-3 in Quickborn, Flurstücke 851, 852 und 40/9, Flur 24 planen das Wohnungsunternehmen Semmelhaack und die Stadtwerke Quickborn die Errichtung einer Polizeistation sowie den Bau von 55 Mietwohnungen und von weiteren 14 Betriebswohnungen auf einem ca. 4.200 qm großen Grundstück. Die vorgesehene Bebauung ist dreigeschossig und wird durch ein weiteres Staffelgeschoss ergänzt, sodass eine Gebäudehöhe von 12,5 m erreicht werden soll.

Die Erschließung soll allein über eine von der Marktstraße abgehende Zufahrt erfolgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39, der dieses Gebiet grundsätzlich als Mischgebiet mit vorwiegend zweigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung ausweist. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die im derzeit gültigen B-Plan Nr. 39 ausgewiesenen Planungsziele haben zu keiner wunschgemäßen städtebaulichen Entwicklung geführt. Daher soll der B-Plan nun mit der 4. Änderung an zeitgemäße städtebauliche Entwicklungsziele angepasst werden. Neues Planungsziel ist eine städtebauliche Nachverdichtung an diesem innerstädtischen Standort für eine neue Polizeidienststelle und Schaffung von Wohnraum. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung/ Nachnutzung und entspricht somit den Zielen der Landesplanung. .

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die durch die 4. Änderung des B-Plans potenziell zulässigen, gezielt beabsichtigten Bauvorhaben beeinträchtigen die subjektiven Rechte meiner Mandanten durch eine unzumutbare Verschattung ihres Grundstücks aufgrund der nach der Änderung zulässigen Gebäudehöhen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Es wird ein Abstand von über 7,5 m zwischen Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze und somit mehr als die Mindestabstände gem. LBO Schl.-H. eingehalten. Dafür wurde eine Bewertung der berechneten Verschattungs- bzw. Besonnungszeiten anhand der Norm DIN 5034-1 vorgenommen, die in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden empfiehlt.

Eine unangemessene Verschattungsproblematik wird, wie die Verschattungsstudie nachweist, nicht erzeugt. **Abb. Mögliche Verschattung 21.12. - 12:15 (Rest des Tages unverschattet)**

Hansmann, Heitgerken Architekten, Hamburg, April 2021



2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Weiterhin ist aufgrund der erheblichen Nutzungsdichte mit weiteren erhöhten Immissionen zu rechnen, die die Antragssteller bei bauplanungsrechtlich konformer Bebauung entsprechend eines Mischgebietes nicht zu erwarten hätten und nicht hinzunehmen haben.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Abb. Mögliche Verschattung 21.03. 10:36 (Rest des Tages unverschattet)
Hansmann, Heitgerken Architekten, Hamburg, April 2021



Die Auffassung wird nicht geteilt.

Für den Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Es wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs und der umliegenden Misch- und Kerngebiete auf die geplanten Neubauten sowie deren Schutzanspruch untersucht.¹ Der Schutzanspruch gemäß den zulässigen Werten für ein Mischgebiet bleibt weiterhin bestehen.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Darüber hinaus ist mit einer langfristigen und irreversiblen Schädigung der etwa 250 Jahre alten Eiche auf dem Grundstück meiner Mandanten zu rechnen, da das Bauvorhaben die Schutzzone des Baumes um mindestens 25 % missachtet. Diesbezüglich wird auf das von meinen Mandanten eingeholte Privatgutachten Bezug genommen, welches Ihnen bereits vorliegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Zum Schutz der Eiche werden umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die auch während der Ausführungsplanung zwingend beachtet werden müssen. Zudem müssen alle Arbeiten im Bereich der Eiche durch eine Baumsachverständigen begleitet werden.

Zudem wurde die Entwurfsplanung erneut dahingehend geändert, dass die Tiefgaragen - Rampe aus dem Wurzelschutzbereich weiter herausgerückt wurde: Wie die untenstehende Zeichnung verdeutlicht wurde zudem der östlich angrenzende Baukörper vom Kronenschutzbereich der Eiche abgerückt.

Zusätzlich zum vorliegenden Gutachten „Baumgutachterliche Kurzstellungnahme des Sachverständigen Baumpflege Thomsen, Pinneberg“ Nov. 2020, wurde ein Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung einer Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5, Institut für Baumpflege Hamburg, Mai 2021, erstellt. Diese Untersuchung dient dem Zweck zu prüfen, inwieweit die geplanten Baumaßnahmen eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Eiche darstellen. Darüber hinaus sollen geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 festgelegt werden, um eine möglichst langfristige Erhaltung der Eiche zu ermöglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „bei Einhaltung der im Lageplan dargestellten Schutzbereiche für den Baum und den o. g. und dargestellten Baumschutzmaßnahmen (Wurzelschutzbereich und ortsfester Baumschutzzaun) eine nachhaltige Beeinträchtigung des Baumes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Die Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5 kann trotz der geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Marktstraße 1 bis 3 noch langfristig erhalten werden.“ (S. 9)

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkungen haben eine direkte Auswirkung auf die Rechtstellung meiner Mandanten als Eigentümer des Nachbargrundstücks (vgl. BVerfG, Beschluss v. 14.05.1985 - 2 BvR 397/82). Meine Mandanten werden unmittelbar in ihrem grundrechtlich geschützten Rechtskreis, insbesondere in ihrem Eigentumsrecht aus Art. 14 GG verletzt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Satzungsgeberin des Bebauungsplanes (Stadt) verfolgt das Ziel- bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums mit den schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und den Belangen des Gemeinwohls - die Interessen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die Stadt befindet sich dabei im Einklang mit dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

Beim Erlass der 4. Änd. des Bebauungsplans Nr. 39 sind im Rahmen der planerischen Abwägung die privaten Interessen an der Erhaltung bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen worden.

Dabei ist das Wohl der Allgemeinheit nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Eigentum aufzuerlegenden Belastungen. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen und müssen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Das Bauvorhaben umfasst ein nicht unbedeutendes Volumen von 55 Wohnungen, 14 Betriebswohnungen und einer Polizeistation sowie die jeweils notwendigen Stellplatzanlagen. Dieses Vorhaben ist nach Größe und Umfang auf einem nur ca. 4.200 qm großen Vorhabengrundstück schlichtweg weder faktisch noch bauplanungsrechtlich zu realisieren, ohne dass die Rechte Dritter erheblich verletzt werden würden.

Insbesondere die Erhöhung der GRZ auf 0,6 wirkt sich massiv aus. Eine solche urbane Bebauungsweise fügt sich unter keinem Gesichtspunkt in das bestehende Gepräge des Ortes, des westlichen Baugebietes oder der direkten Nachbarbebauung ein. Der restliche Teil des Baugebietes ist u.a. mit Traditionshäusern aus dem 18. Jahrhundert, die teils mit Reet gedeckt sind, sowie mit höchstens zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Ebenfalls für die Gebietsstruktur prägend ist der Bewuchs mit großen, über 20 m hohen Laubbäumen. Eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss und die Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,6 lassen keinerlei Elemente des vorherrschenden Gepräges und der Bebauungsweise erkennen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplan dient dazu, die bauplanungsrechtlichen Fragestellungen zu klären und durch entsprechende Vorgaben in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu definieren. Die Anforderungen des BauGB und der BauNVO sowie der Landesbauordnung werden und müssen dabei vollumfänglich eingehalten werden. Gemäß Stellungnahme des Kreises entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben und ist grundsätzlich realisierbar.

Die Regelungen zum Baumschutz und die Abstandsregelungen werden zudem über die notwendigen Anforderungen der Baugesetzgebung und der Landesbauordnung hinaus eingehalten.

Somit ist das in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegte Abwägungsgebot bei einer Planungsentscheidung für einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich beachtet worden. Die Rechte Dritter werden nicht verletzt. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde maßgeblich berücksichtigt.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Erhöhung der GRZ ist an diesem innerstädtischen Standort ausdrücklich erwünscht. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung/ Nachnutzung gem. § 1a BauGB und entspricht den Zielen der Landesplanung. Die angrenzende und gegenüberliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur sind sehr heterogen und keinesfalls einheitlich strukturiert. Ein vorherrschendes Gepräge liegt nicht vor.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das ca. 0,4 ha große Gebiet liegt in der zentralen Ortslage Quickborns an der Marktstraße im Kreuzungsbereich der L 76 und der B 4. Im Westen liegt eine als Wohnunterkunft genutzte städtische Immobilie sowie das Betriebsgelände der Feuerwehr, im Süden liegt das Werksgelände der Stadtwerke mit dem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, dem Heizkraftwerk, dem Schulungshaus und dem Betriebshof, südöstlich schließt das Gelände des Quickborner Hofes an mit angeschlossener Spielhalle und einem Parkplatz, der direkt an das Grundstück Marktstraße 3 heranreicht, östlich liegt eine überwiegend gewerblich genutzte II bis III-geschossige Bebauung an der Kieler Straße. Direkt angrenzend an das Projektgebiet liegt östlich das historische Gebäude Haus Roseneck, westlich eine Reetdachkate (Marktstraße 5) und rückwärtig eine ehem. Schmiede in einem II-geschossigen Backsteingebäude, die zur rückwärtigen Bebauung der Kieler Straße gehört. Auf der anderen Straßenseite wurde kürzlich die Eckbebauung Marktstraße / Kieler Straße in II-III-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss errichtet. Hier wurden im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Wohnungen realisiert. In Kürze wird ebenfalls im Kreuzungsbereich B 4 / L 76 an der Ecke Kieler Straße/ Ellerauer Straße eine III-geschossige Wohnbebauung realisiert werden.

Die Stadt geht davon aus, dass durch die neue Bebauung an diesem innerstädtischen Standort eine derzeit offene Baulücke geschlossen und der Straßenraum/ Kreuzungsbereich Kieler Straße/ Marktstraße nunmehr auch auf der südlichen Seite eindeutig definiert wird. Insgesamt wird der Standort erheblich durch die neue Nutzung und Bebauung aufgewertet. Der Baumschutz und auch die Nachbarrechte werden, wie oben beschrieben, hinreichend berücksichtigt.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung erheblichen Belange voraus, § 2 Abs. 3 BauGB.

Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden, (BVerfG, Beschluss v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01). Dabei muss das der Planung zugrundeliegende Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden. Mängel bei der Ermittlung, der Bewertung oder der Gewichtung der abwägungserheblichen Belange sind beachtlich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Mit dem Bau einer Polizeidienststelle möchte die Stadt ihrem Auftrag zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung nachkommen. Dies dient der Absicherung der Bevölkerung vor Gefahren und entspricht somit im übertragenden Sinn den Vorgaben der Raumordnung und dient der Allgemeinheit. Zudem soll an diesem innerstädtischen Standort dringend benötigter kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der Schutzzweck der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Nachbargrundstückes und auch der planungsrechtliche Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 39 (s.o) wurde vollumfänglich und darüber hinaus durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt und eingehalten.

Die Regelungen zum Baumschutz und die Abstandsregelungen werden über die notwendigen Anforderungen der Baugesetzgebung und der Landesbauordnung hinaus eingehalten. Unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Konzept planungsrechtlich und später baugenehmigungsrechtlich umgesetzt werden.

Somit ist das in § 1 Abs. 7 BauGB festgelegte Abwägungsgebot bei einer Planungsentscheidung für einen besonders flexiblen und dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich beachtet worden.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wurde maßgeblich berücksichtigt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Angebots-B-Plan und nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, in dem eine fertige Hochbauplanung vorliegen muss.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Nicht nur meine Mandanten, als direkte Nachbarn, sondern auch die umliegenden Anwohner haben ein schützenswertes Interesse an der Erhaltung des Vorhabengebiets als Mischgebiet. Die Umwandlung zu einem urbanen Gebiet geht zwangsläufig mit einer deutlich erhöhten Grundflächenzahl und einer Gebäudeerhöhung einher. Die Reduzierung der unbebauten Flächen und die Verdichtung dieses Gebiet haben eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner zur Folge. Eine Verdichtung dieser Art ist stets mit einer erheblichen Immissionsbelastung verbunden und bedarf daher einer besonders sorgsam Abwägung. Vorliegend ist die Nachverdichtung in diesem Ausmaß schlichtweg nicht erforderlich, sodass das Interesse des Antragsstellers und der anderen Anwohner an der Beibehaltung als Mischgebiet überwiegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Es wird ergänzend auf die obige Festsetzung verwiesen

Mit der Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in das BauGB sollen die Innenentwicklung gefördert und nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden, die verkehrlich gut erschlossen werden können bzw. bereits erschlossen sind. Ziel sind durchmischte und gewerblich geprägte Innenstädte.

Im Rahmen der MU-Einführung in die BauNVO wurde die Technische Anleitung (TA) Lärm so angepasst, dass in Urbanen Gebieten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) gilt, im Vergleich zu 60 dB(A) in Mischgebieten. Nachts gilt ebenso wie in Mischgebieten ein Richtwert von 45 dB(A). Tagsüber ist gegenüber Mischgebieten eine höhere Lärmbelastung möglich. Für die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr gelten allerdings die aus Mischgebieten bekannten 45 dB(A).

Der Immissionsschutzanspruch der angrenzenden Gebiete ist jedoch in jedem Fall einzuhalten, dafür wurde das bereits genannte Lärmimmissionsgutachten erstellt.

Eine Ausschöpfung der möglichen GRZ von 0,8 (MU) ist nicht vorgesehen. Die GRZ beträgt 0,6 und entspricht somit der zulässigen GRZ in einem Mischgebiet.

Mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist daher nicht zurechnen.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Außerdem bestehen naturschutzrechtliche Bedenken. Die auf dem Grundstück der Mandanten stehende Eiche ist erhaltenswert. Es ist verfehlt hierbei allein auf den Stammumfang abzustellen. Insbesondere ist auch ein Baum, wie die Stieleiche meiner Mandanten, mit einem nicht unerheblichen Umfang von 3,50 m, einem Durchmesser von 1,20 m, einer Höhe von 23 m und einer ausgeprägten Kronenstruktur prägend für die Landschaftsstruktur und unverwechselbar. Dieser ist Teil der Natur und Lebensraum für Vögel und Insekten und besonders in bebauten Gegenden wichtiger Sauerstoffproduzent.

Auch wenn die Begründung der Änderung einige Schutzmaßnahmen für den Baum der Mandanten vorsieht, ist laut einem von meinen Mandanten beauftragten Baumgutachter das Überleben des Baumes keineswegs gesichert, da mit umfangreichen Verletzungen am Wurzelwerk und der Krone zurechnen ist. Die aus bauplanungsrechtlicher Sicht entsprechend der Änderung wohl zulässige Tiefgaragenanlage und der einzige Zufahrtsweg ragen zu mindestens 25 % in die Schutzzone der Stieleiche hinein. Eine derartige anhaltende Belastung kommt nahezu einer mittelbaren Fällung gleich und ist daher ohne Zustimmung der Naturschutzbehörde rechtswidrig.

Ferner ist einzuwenden, dass das beabsichtigte Bauvorhaben, welches mit der Planaufstellung realisiert werden soll, nicht hinreichend die nach § 33 LBO SH vorausgesetzten Abstände zu Reetdächern berücksichtigt hat.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Es wird, wie oben bereits erwähnt, auf das Gutachten vom Institut für Baumpflege, Hamburg Mai 2021 verwiesen.

Gemäß Gutachten liegen bereits umfangreiche Verletzungen am Wurzelwerk und der Krone vor. Derzeit befindet sich im äußeren Wurzelbereich des Baumes auf dem Grundstück Marktstraße 1 bis 3 bereits seit mehreren Jahren eine größere Erdmiete. Augenscheinlich sind in den vergangenen Jahren immer wieder Eingriffe in den Wurzelbereich des Baumes erfolgt, und zwar sowohl auf dem Grundstück des Baumeigentümers als auch auf dem Grundstück Marktstraße 1 bis 3. Es sind hier neben der Erdablagerung mehrere Leitungsverlegungen im Wurzelbereich erfolgt. Die Wurzelsuchgrabung des Gartenbauingenieurs Thomsen ergab sehr deutlich, dass an der Eiche Alt-schäden im Wurzelbereich vorliegen. Der Baum hat diese aber durch Wurzelneubildung in Teilen kompensiert und er hat sich den Boden- bzw. Wurzelbereich auf dem Grundstück Marktstraße 1 bis 3 wieder erschlossen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die zu erhaltenden Eiche auf dem Grundstück Marktstraße Nr. 5 geeignete Baumschutz und Schadenbegrenzungsmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zu ergreifen sind, um Schäden an den Gehölzen zu vermeiden bzw. diese so gering wie möglich ausfallen zu lassen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Eiche muss vor Baubeginn ein ortsfester Baumschutzzaun gemäß DIN 18 920 von 2 m Höhe in Holz mit fester Verankerung im Boden erstellt werden. Die Position des Baumschutzzaunes ist dann entsprechend regelmäßig zu kontrollieren. Eine baubegleitende Fachaufsicht für den Baumschutz wird dringend empfohlen. Bei Einhaltung der Maßnahmen kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Baumes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Diese Forderung hat keine rechtliche Grundlage. Die Mindestabstände gemäß § 6 und § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 33 Abs. 2 LBO zu dem bestehenden Reetdach-Gebäude in der Marktstraße werden in dem Entwurf ausreichend und darüber hinaus berücksichtigt.

2. Anwaltskanzlei Trikatis & Kollegen, Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass meine Mandanten ihre Bedenken bereits mehrfach geäußert haben. Bereits mit Stellungnahme vom 01.04.2020 haben sich meine Mandanten im Rahmen einer frühen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert. Die Stellungnahme habe ich diesem Schreiben beigelegt. Der Inhalt dieses Schreibens wird auch zum Gegenstand der nunmehrigen Einwendungen im Planauslegungsverfahren gemacht.

Meine Mandanten hatten nach durchgeführten Erdarbeiten bereits Beschädigungen der Eiche gerügt und infolgedessen im Juni 2020 einen Gutachter mit der Begutachtung der eingetretenen Schäden des Baumes beauftragt. Auch dieses Gutachten füge ich der guten Ordnung halber noch einmal bei.

Die darin attestierten Schäden des Baumes indizieren, dass durch die Errichtung der grenzständigen Tiefgaragenausfahrt die Wurzeln des Baumes beschädigt werden, was zu einer irreversiblen Beschädigung des gesamten Baumes führen wird.

Außerdem werden als Anlage Lichtbilder beigelegt, die Beschädigung der Baumwurzeln aufzeigen. Derartige Beschädigungen werden bei der Realisierung des Planvorhabens unvermeidbar sein.

(Gutachten siehe Anhang)

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgewogen und den Einwänden übersandt.

Siehe unten.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Es wird zudem auf die obige Abwägung bezüglich der Baumgutachten verwiesen.

D 2. Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühz. Beteiligung vom 01.04.2021 und 14.04.2020 sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

1. Bürger und Bürgerin....., schriftlich nachgereicht am 14.04.2020	
ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>Wir als direkte Anwohner dersind sehr besorgt. Die Lärmbelastung nimmt immer mehr zu. Unsere Terrassen an der Marktstr. sind nicht mehr zu benutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung Feuerwehr • Lärmbelästigung Polizei • Lärmbelästigung Stadtwerke • Lärmbelästigung Straßenverkehr LKW und Traktoren • Lärmbelästigung Fluglärm • Lärmbelästigung durch neuen Sperrmüllsammelplatz und Müllcontainer direkt am Fußweg (Gebäude Erlhoff, Asylbewerber) • Lärmschutz ? für die Anwohner wie in anderen Gemeinden. <ul style="list-style-type: none"> • Tempo 30 in den Nachtstunden? • Ampelschaltung bei Einsatz der Feuerwehr und Polizei • Blitzanlage um starke Beschleunigungen an der Kreuzung zu reduzieren und den Unfallschwerpunkt am Klingenberg zu reduzieren. • Sicherheit für Schulkinder Radfahrer und Fußgänger im Kreuzungsbereich. • Parkzeit auf dem Parkstreifen Marktstraße 6 - 8 a-c am Tag 2 Std. mit Parkscheibe! • keine Parkmöglichkeiten 	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Planung wird eine innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Es ist städtebaulich sinnvoll, solche Fläche zu nutzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan sieht eine Bebauung auch bereits seit Jahrzehnten vor, die Planung wurde nur bislang nicht umgesetzt. Insofern stellt dies Bebauungsplanänderung eine Modifizierung bestehender Baurechte dar. Mit der Planung soll eine III – geschossige Bebauung (statt bislang II-geschossig) sowie die Errichtung der Polizeiwache in der Innenstadt ermöglicht werden.</p> <p>Beides ist für die Stadt Quickborn wichtiges städtebauliches Ziel.</p> <p>Die vorhandene Lärmbelastung, die von den Einwändern geschildert wird, ist maßgeblich durch die innerstädtische Lage an einer der meistbefahrenen Kreuzung geprägt. Die Bebauung des Plangrundstücks wird hier keine merkliche Änderung oder Verschlechterung erzeugen.</p> <p>Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Auf der Ebene der 4. Änd. des B-Plan Nr. 39 können keine verkehrslenkenden Maßnahmen für die Marktstraße durchgeführt werden. Dies ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Zudem befindet sich die Marktstraße nicht im Geltungsbereich der B-Planänderung.</p> <p>Die Vorschläge werden jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft.</p> <p>Der Äußerung wird in der Hinsicht gefolgt,</p> <p>dass, auf dem Grundstück selbst Parkmöglichkeiten für die Nutzer untergebracht werden, damit die Marktstraße vom ruhenden Verkehr möglichst freigehalten wird.</p>

1. Bürger und Bürgerin....., schriftlich nachgereicht am 14.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>- Begrünung zur Straße auch bei den Stadtwerken wie in anderen Gemeinden. (Norderstedt)</p> <p>Wir möchten Sie bitten eine öffentliche Sitzung nachzuholen. Vielen Dank wenn Sie uns weiterhin informieren.</p>	<p>Der Äußerung wird gefolgt. Bezüglich der Begründung der Marktstraße ist im Geltungsbereich eine entsprechende Anpflanzfestsetzung für Bäume aufgenommen worden. Weiterhin wird festgesetzt, dass als Einfriedungen nur Hecken mit dahinterliegenden Zäunen zulässig sind.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Wiederholung der Sitzung ist nicht geplant.</p>

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes Flurstück 39/1 der Flur 24, Gemarkung Quickborn, Marktstraße 5, 25451 Quickborn.</p> <p>Wir haben Kenntnis bekommen von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, 4. Änderung "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße" der Stadt Quickborn für das Gebiet Marktstraße 1-3 (Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24.)</p> <p>Gemäß Bekanntmachung sind die Unterlagen im Internet vom 25.03.2020 bis zum 08.04.2020 zugänglich.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB machen wir unsere Einwendungen im Verfahren 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße" der Stadt Quickborn für das Gebiet Marktstraße 1-3 geltend und nehmen zum Entwurf Stellung.</p> <p>Wir beantragen den Satzbeschluss nicht zu erlassen.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit befindet sich das Verfahren auf der Ebene der Entwurfsphase. Der nächste anstehende Beschluss ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Erst nach der Auslegung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.</p>

2. Bürger und Bürgerin....., Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>Hilfsweise solche Änderungen vorzunehmen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Grenzabstände auf 12 Meter von unserer Grundstücksgrenze festgesetzt werden, - die Tiefgarageneinfahrt auch mindestens 12 Meter von Grundstücksgrenze festgesetzt wird, - Maßnahmen zum Schutz der auf unserem Grundstück befindlichen Eiche vorgesehen werden, <p>unser Garten südlich nicht mit einer 12m hohen Wand verschattet wird.</p> <p>Wie schon Eingangs mitgeteilt, sind wir Eigentümer des Grundstückes25451 Quickborn. Das Grundstück ist mit einem alten Bauernhaus aus dem Jahre 1788 bebaut. Das Haus hat ein Reetdach. Wir wohnen selbst in diesem Hause. Unser Grundstück grenzt direkt ander Flur 4 an.</p> <p>Wir machen geltend, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße" der Stadt Quickborn unzulässig in unsere nach Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte eingreift.</p>	<p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt. Diese Forderung hat keine rechtliche Grundlage. Die Mindestabstände gemäß § 6 und § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 33 Abs. 2 LBO zu dem bestehenden Reetdach-Gebäude in der Marktstraße werden in dem Entwurf ausreichend und darüber hinaus berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt. Auch die Forderung zur Tiefgarage basiert auf keiner rechtlichen Grundlage. Die Tiefgarageneinfahrt, eventuelle Lüftungsschächte oder Lüftungsöffnungen der Tiefgarage halten jedoch mehr als die oben genannten Mindestabstände ein.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Zum Schutz der Eiche werden umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen, die auch während der Ausführungsplanung beachtet werden müssen. Zudem müssen alle Arbeiten im Bereich der Eiche durch eine Baumsachverständigen begleitet werden.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt. Es wird ein Abstand von 7,7 m zwischen Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze und somit mehr als die Mindestabstände gem. LBO Schl.-H. eingehalten. In der Regel wird eine Bewertung der berechneten Verschattungs- bzw. Besonnungszeiten anhand der Norm DIN 5034-1 vorgenommen, die in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden empfiehlt. Eine unangemessene Verschattungsproblematik wird aufgrund des Abstandes nicht erwartet.</p> <p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Quickborn für das Gebiet "Städtebauliche Entwicklung Marktstraße 1-3" sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:</p> <p>Realisierung eines innerstädtischen Standortes für eine neue Polizeidienststelle Quickborn in guter Verkehrsanbindung</p> <p>Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau</p> <p>Erhalt schützenswerter Baumbestände und Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsränder</p>	

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG****Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf:**

Formelle Einwände

1. Ein Formerfordernis hinsichtlich der Einwendungsfrist ist das nach der Rechtsprechung gegebene Erfordernis, dass die präklusionsbewährte Einwendungsfrist länger sein muss als die Auslegungsfrist. Dies ist hier nicht der Fall.

2. Wir rügen eine fehlende Planrechtfertigung und Erforderlichkeit.

Bisher ist schon eine Bebauung in zweieinhalbfacher Geschosshöhe zulässig. Es besteht eine starke verkehrsbedingte Lärmbelästigung. Die Umgebung unseres Hauses wird massiv verändert und dies hat negative Auswirkungen auf unser Grundstück und Haus. Insoweit hätte unser Grundstück in die beabsichtigte Änderung mit einbezogen werden müssen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

Im BauGB ist für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Mindestfrist benannt. Sie kann von der Stadt somit frei gewählt werden. Die Stadt hat sich wegen der bestehenden Einschränkungen der Corona-Pandemie zur Absage des Erörterungstermins und einer ersatzweisen Online-Beteiligung vom 25.03.2020 bis 08.04.2020 entschieden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist zudem gemäß Verfahrenserlass SH regelkonform erfolgt und im Internet auf der Seite der Stadt Quickborn bzw. im Quickborner Tageblatt rechtzeitig erschienen.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Die Stadt besitzt Planungshoheit und hat die Aufgabe, Bebauungspläne aufzustellen, „soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 (3) BauGB). Sie kann somit auch Bebauungspläne für Teilbereiche eines vorhandenen Bebauungsplanes umsetzen.

Als übergeordnetes Planungserfordernis wird im Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2019 und Beschluss der Ratsversammlung vom 16.12.2019 der Bau der Polizeidienststelle Quickborn genannt. Dieser soll von ihrem dezentralen Standort Ernst-Abbe-Straße 10 in Quickborn-Heide wieder auf einen innerstädtischen Standort verlagert werden.

Planerische Ziele dieser Bebauungsplanänderung sind somit die Mobilisierung einer verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Fläche für einen zentralen Standort für eine Polizeidienststelle sowie im Zuge der Nachverdichtung eine Steigerung der baulichen Ausnutzung (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche).

Weiterhin ist Quickborn gem. Regionalplan ein Stadtrandkern I. Ordnung mit der Aufgabe Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, in einer der zukünftigen Entwicklung angepasste Form (vgl. Kap. 5.1 Regionalplan). Mit der Entwicklung von Wohnraum im B-Plan wird die Stadt ihrer Aufgabe gerecht.

Bezüglich der Lärmproblematik wird auf die obige Abwägung verwiesen.

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Zur Frage der Erforderlichkeit einer UVP wird auf die Durchführung der Vorprüfung nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verwiesen. Es geht darum, nachvollziehen zu können, ob die Planung den Rahmen setzt für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Einwendung bejaht dies, weshalb sie auch die Angreifbarkeit des geplanten Satzungsbeschluss (auch) nach Maßgabe des Umweltrechtsbehelfsgesetzes bejaht.

Es fehlen die Umweltverträglichkeitsprüfung, ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten.

Materielle Einwände

1. Die formellen Fehler hinsichtlich der fehlenden Unterlagen hinsichtlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung, eines Verkehrsgutachten und eines Lärmgutachtens führen dazu, dass der Satzungsbeschluss nicht erlassen werden kann, da Satzungsbeschluss mangels erforderlicher Abwägungen materiell fehlerhaft ist. Es hat keine Auseinandersetzung mit Fragen einer Umweltverträglichkeitsprüfung, einer gesteigerten Verkehrsbelastung und gesteigertem Lärm stattgefunden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Äußerung ist hinfällig.

Der Einwender bezieht sich auf den § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Diese Anforderungen sind für Plangebiete anzuwenden, deren bebaubare Grundfläche größer als 20.000 m² sind. Das ist hier nicht der Fall. Anzuwenden ist hier der § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Der Äußerung wird zum Teil gefolgt.

Unabhängig von der fehlerhaften Auffassung der UVP-Pflicht wurde für die B-Planänderung eine faunistische Potenzialabschätzung vom Büro Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe als Kapitel der Begründung erstellt.

Ferner wurde ein Lärmgutachten Gutachten vom Büro ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, September, 2021 erstellt.

Ein zusätzliches Verkehrsgutachten wurde nicht für erforderlich gehalten, da die Lage der geplanten Zufahrten im Grundsatz den bereits vorhandenen Grundstückszufahrten entspricht und im Vorwege mit dem Straßenbaulastträger der Markstraße (dem LBV.SH, Standort Itzehoe) abgestimmt wurde.

Die Äußerung ist hinfällig.

Auf die obige Stellungnahme wird verwiesen.

2. Bürger und Bürgerin....., Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

2. Es bestehen auch Bedenken hinsichtlich der Planrechtfertigung. Zusammenfassend wird die verdichtete Bebauung mit der zentralen Ortslage begründet. Unser Grundstück wird dabei ausgelassen. Unser Grundstück erhält nunmehr eine Inselfunktion. Die Bedeutung unseres Hauses für den Ortscharakter wird nicht Rechnung getragen. Unser Grundstück erhält eine massive Verkehrsbelastung, da auf dem Nachbargrundstück angrenzend eine Stichstraße festgesetzt ist, über die die Erschließung der Grundstücke teilweise erfolgen soll. Dies widerspricht augenscheinlich dem Ziel des Baumschutzes, da durch eine Maßnahme wie die Stichstraße der Wurzelbereich massiv angegriffen wird. Dies gilt auch für die geplante Tiefgarage.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

Bezüglich der Planrechtfertigung/Planungsziele wird auf die obige Abwägung verwiesen.

Das Grundstück des Einwenders ist mit dem B-Plan Nr. 39 überplant und bereits bebaut. Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, das Grundstück in die B-Planänderung aufzunehmen. Nichtsdestotrotz werden die Abstände der LBO mehr als eingehalten.

Insbesondere die angesprochene Stichstraße ist im geltenden Planrecht bereits als öffentliche Straße (Planstraße A) enthalten. Die Verkehrsfläche wird nunmehr in eine private Erschließungsstraße umgewandelt. Bezüglich des Erfordernis eines Verkehrsgutachtens wird auf die obige Abwägung verwiesen.

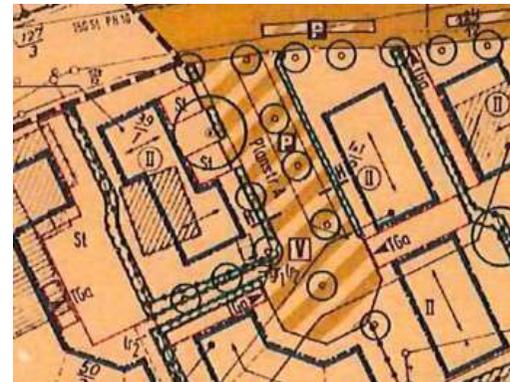


Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 39

Die Lage der Straße wird nach Osten verschoben. Dies dient auch dem Wurzelschutzbereich der Eiche, der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Zudem wird auf die getroffenen Festsetzungen zum Baumschutz verwiesen.

Zur Erschließung der im geltenden Planrecht festgesetzten Stellplatzanlagen (Flurstück 39/1) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Marktstraße Nr. 5 festgesetzt. Die Stadt möchte dem Eigentümer die Möglichkeit offenhalten, das derzeit geltende Planrecht umzusetzen zu können.

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>3. Die Festsetzungen der Baugrenzen und der Bebauungsdichte sind willkürlich und verletzen uns in unserem Recht aus Art. 14 geschützten Grundrecht.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Neubauvorhaben und nehmen in Verbindung mit den restlichen B-Planfestsetzungen Rücksicht auf die Nachbarbebauung (Mindestabstände gem. LBO Shl-H.) sowie auf den Wurzelschutzbereich des Nachbarbaums.</p> <p>Im westlichen Bereich wird ein Abstand von 10,50 - 12,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, im südlichen Bereich ist ein Mindestabstand von 7,7 m vorgesehen. Gegenüber den Vorplanungen wurde bereits das geplante Haus der Stadtwerke um ca. 3,0 m an die südliche Plangebietsgrenze verschoben und das Gebäude der Polizeiwache im Bereich des Wurzelschutzbereiches eingekürzt.</p> <p>Die vorgelegte Konzeption zeigt auf, dass eine städtebaulich verträgliche Umsetzung für den innenstadtnahen Standort auf dem Grundstück möglich ist. Gleichzeitig handelt es sich hier um eine Nachverdichtung. Dies kann auch bedeuten, dass in einem Bestandsgrundstück eine höhere Bebauungsdichte zugelassen wird, als es nach dem geltenden Baurecht möglich ist. Bei dieser Abwägungsentscheidung muss der städtebauliche Kontext berücksichtigt werden. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 1a (2) BauGB).</p> <p>Eine Beschneidung der Grundrechte wird nicht gesehen.</p>

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

- Der bisherige rechtsgültige B-Plan eine Bebauung mit 2 ½ facher Geschosshöhe vorsieht. Nun planen Sie mit 4 geschossiger Bauweise. Dies führte zu einer stärker heranrückenden und erdrückenden Bebauung bezogen auf unser Grundstück.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Planung wird die mögliche Bebauung des Plangebietes im Vergleich zum bestehenden Planrecht verdichtet.

Es ist jedoch ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken, z.B. in Form von Nachverdichtungen. Dabei gehe es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Verdichtung wird daher als vertretbar erachtet. Eine dreigeschossige Bebauung kommt dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 1a (2) BauGB) nach.

Durch die gewählten Abstände zum Grundstück des Einwenders wird ein städtebaulich angemessener Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten sichergestellt. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 6 und § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 33 Abs. 2 LBO (Mindestabstand Reetdachkate im Bestand) werden eingehalten.

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<ul style="list-style-type: none"> • Weil wir durch die starke akustische Belastung der Marktstr, der Feuerwehr und der Stadtwerke sowieso schon erheblich unter Lärmbelästigung leiden, ist unser kleiner Garten im Süden unseres Hauses ein wichtiger Rückzugsort für uns. • Sie planen ein 12 m hohes Gebäude dicht hinter unserem Garten und nehmen uns damit erheblich direkte Sonneneinstrahlung und Licht, außerdem verlieren wir dabei absolut unsere Privatsphäre außerhalb unseres Gebäudes. 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lärmbelastung an der Gartenseite wird durch die Planung nicht unangemessen negativ beeinträchtigt.</p> <p>Bezüglich des Schalls, der im Änderungsbereich ggf. erzeugt wird, ist zu sagen, dass grundsätzlich der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG eingehalten werden muss. Z.B. wäre ein Gewerbegebiet neben einem Wohngebiet konfliktbelastet. Ein „Urbanes Gebiet“, wie im Falle der B-Planänderung, ist jedoch neben einem faktischen Wohn- oder Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Dabei müssen die für die Gebiete jeweiligen zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.</p> <p>Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Dieses Prinzip Mischgebiet/ Urbanes Gebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird hier angewendet, um eine konfliktfreie Abstufung gemäß dem BImSchG (Trennungsgrundsatz) zu schaffen.</p> <p>Auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung muss dann nachgewiesen werden, dass die zulässigen Lärmwerte für ein Urbanes Gebiet eingehalten werden.</p> <p>Die Äußerungen wird in anderer Form berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Abstand von 7,7 m zwischen Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze und somit mehr als die Mindestabstände gem. LBO Schl.-H. eingehalten.</p> <p>In der Regel wird eine Bewertung der berechneten Verschattungs- bzw. Besonnungszeiten anhand der Norm DIN 5034-1 vorgenommen, die in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden empfiehlt. Eine Verschattungsproblematik wird aufgrund des Abstandes nicht erwartet.</p> <p>Dem Aspekt der Privatsphäre sollte in Form von einem gegenseitigen rücksichtsvollen Verhalten aller Parteien Rechnung getragen werden.</p>

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<ul style="list-style-type: none"> Als Gebäude mit weicher Bedachung (Reetdach) sind außerdem größere Grenzabstände wegen dem Brandschutz einzuhalten. Dies ist bei der Planung nicht berücksichtigt. Die große Eiche auf unserem Grundstück hat breite Wurzeln auch über unser Grundstück hinaus. Sie planen dort eine Einfahrt und eine Tiefgarageneinfahrt, es muss sichergestellt werden, dass dort keine Beschädigungen der Eichenwurzeln auftreten. Dies ist bei der Planung tatsächlich nicht berücksichtigt. Das ganze traditionelle klassische Ambiente unseres kulturhistorisch wichtigen Hauses (1788 erbaut) wird massiv verändert und erschlagen. Bei diesem für uns sehr großen Projekt wird es zu massiv hoher Lärmbelastung kommen und zu dauerhaft verminderter Wohnqualität. 	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Der Abstand gemäß § 33 LBO zu dem bestehenden Reetdach-Gebäude in der Marktstraße 5 wird in dem Entwurf ausreichend berücksichtigt. Eventuelle Lüftungsschächte oder Lüftungsöffnungen der Tiefgarage halten ebenfalls den entsprechenden Abstand zu dem Reetdach-Gebäude ein. Eine weiterführende Bauplanung kann laut Auskunft des Kreises Pinneberg, Bauaufsichtsbehörde in Übereinstimmung mit den Vorgaben der aktuellen Landesbauordnung auch in Bezug auf Material, Brandlasten und Abstandsflächen ausgeführt werden.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Zum Schutz der Eiche werden umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen die auch während der Ausführungsplanung beachtet werden müssen. Zudem müssen alle Arbeiten im Bereich der Eiche durch eine Baumsachverständigen begleitet werden.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Aus dem Ambiente des Nachbargebäudes wird planungsrechtlich keine Grundlage dafür erkannt, warum die geplante Bebauung nicht errichtet werden darf. Durch die gewählten Abstände zum Grundstück des Einwenders wird ein städtebaulich angemessener Abstand zwischen dem Bestandsgebäude und den Neubauten sichergestellt. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 6 und § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 33 Abs. 2 LBO (Mindestabstand Reetdachkate im Bestand) werden eingehalten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Lärmwerte wird auf die obige Abwägung verwiesen.</p>

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die Planung hat eine erdrückende Wirkung für unser Grundstück. Insoweit hätte unser Grundstück mit überplant werden müssen. Dadurch, dass unser Grundstück nicht mit überplant wird, wird es in dem Wert gemindert, da die Besonderheit der Bebauung nur zum Tragen kommen kann, wenn das Grundstück von einem gewissen Freiraum umgeben ist. Andererseits erhalten wir nicht den Vorteil der gesteigerten Bebaubarkeit des Grundstücks wie in dem übrigen Planbereich.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Auffassung wird nicht geteilt, bzw. ist sie nicht bebauungsplanrelevant.

Zur Wahl des Geltungsbereiches wurde weiter oben bereits etwas gesagt. Es gibt keine rechtliche Grundlage dafür, dass dem Gebäude mehr Freiraum als die Mindestabstände gem. LBO gegeben werden müssen. Es sei darauf hingewiesen, dass im B-Plan allerdings mehr Abstand als nötig festgesetzt ist.

Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator.

Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Stadt im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

2. Bürger und Bürgerin..... Schreiben vom 01.04.2020

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<ul style="list-style-type: none"> • Es ist ein Planungsfehler unser Grundstück nicht mit zu überplanen. <p>Unsere Einwände sind bei der Abwägung zu berücksichtigen und unseren Antrag zu 1. bzw. den hilfsweise gestellten Anträgen ist stattzugeben.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Stadt Quickborn als Trägerin der kommunalen Planungshoheit hat die Aufgabe, Bebauungspläne aufzustellen, „soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 (3) Baugesetzbuch). Im vorliegenden Fall ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig - entsprechend der im Aufstellungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“ formulierten Planungsziele – u. a. einen innerstädtischen Standort für eine neue Polizeidienststelle mit guter Verkehrsanbindung planungsrechtlich vorzubereiten. In diesem Sinne, kann die Stadt Bebauungsplanänderungen auch nur für Teilbereiche eines Bebauungsplanes aufstellen. Das Grundstück des Einwenders ist mit dem B-Plan Nr. 39 überplant und bereits bebaut. Es besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis, das in Rede stehende Grundstück in den Geltungsberiech der 4. Bebauungsplanänderung mit aufzunehmen. Ferner wird zur Erschließung der im geltenden Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzten Stellplatzanlagen (Flurstück 39/1) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks des Einwenders (Marktstraße Nr. 5) festgesetzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird gerecht abgewogen und gem. Abwägungsergebnis berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.</p>