

Stadt Quickborn



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A

für das Gebiet südlich der Friedrichsgaber Straße, westlich der Robert-Bosch-Straße, nördlich der Pascalstraße; einschließlich An der Schmiede, Ernst-Abbe-Straße, Carl-Zeiss-Straße, Friedrich-List-Straße und teilweise Max-Weber-Straße

Begründung

Stand: 06.02..2008

Stadt Quickborn

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A

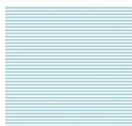
für das Gebiet südlich der Friedrichsgaber Straße, westlich der Robert-Bosch-Straße, nördlich der Pascalstraße; einschließlich An der Schmiede, Ernst-Abbe-Straße, Carl-Zeiss-Straße, Friedrich-List-Straße und teilweise Max-Weber-Straße

Auftraggeber:

Stadt Quickborn
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1

25451 Quickborn

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Maren Nath
Zivile Paplauskaite

TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2	1. Ausl.	2. Ausl.		

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	5
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	6
3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	7
3.1 Grundzüge der Planung	7
3.2 Umstellung auf die BauNVO 1990	7
3.3 Mischgebiete	8
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
3.4 Gewerbegebiet	10
3.4.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.4.3 Bauweise	11
3.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4.5 Nebenanlagen und Garagen	12
3.5 Industriegebiet	12
3.5.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.5.3 Bauweise	13
3.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
3.6 Ausschluss von Nutzungen	14
3.6.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	14
3.6.2 Vergnügungsstätten	14
3.6.3 Betriebe des Sex-Gewerbes	15
3.6.4 Tankstellen	15
3.6.5 Zentrenrelevanter Einzelhandel	15
3.6.6 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	16
3.7 Werbeanlagen	16
4. VER- UND ENTSORGUNG	17
4.1 Schmutzwasser	17
4.2 Regenwasser	17
4.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation	17
4.4 Müllabfuhr	18
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	18
5.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV	18
5.2 Innere Erschließung	18
6. NATUR UND LANDSCHAFT, WALD	19
6.1 Erhalt von Anpflanzungen	19

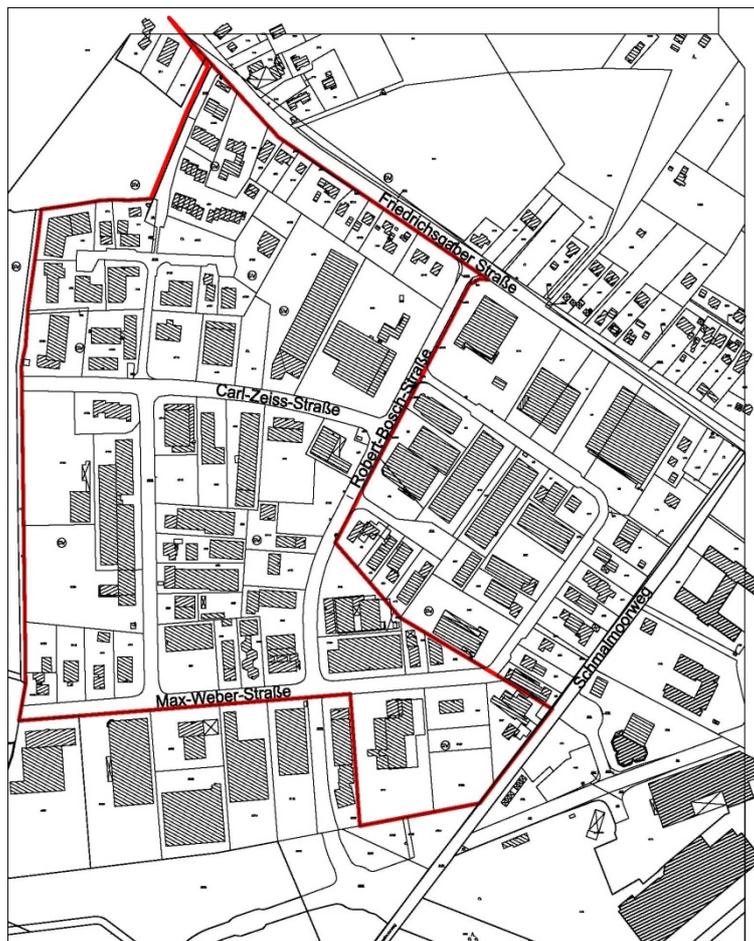
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
6.3	Waldflächen	20
7.	ALTABLAGERUNGEN	20
8.	NUTZUNGSKONFLIKTE	21
8.1	Immissionsschutz	21
8.1.1	Geruchsemitterende Betriebe	21
8.1.2	Gliederung der Gewerbegebiete	21
8.1.3	Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
9.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
10.	UMWELTPRÜFUNG	23
11.	UMWELTBERICHT	24
11.1	Einleitung	24
11.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
11.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	25
11.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
11.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	28
11.2.1	Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung	28
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	33
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	34
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
11.3	Zusätzliche Angaben	35
11.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
12.	FLÄCHENBILANZ	37
13.	KOSTEN	37

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung – Anlage 1 -
Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Anlage 2 -

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 36 A der Stadt Quickborn ist im September 1981 rechtskräftig geworden. Das ursprünglich ca. 29,5 ha und aktuell noch ca. 23,8 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Quickborner Heide. Das Gebiet befindet sich südlich der Friedrichsgaber Straße (L 76), westlich der die Robert-Bosch-Straße und nördlich der Pascalstraße. Eingeschlossen im Plangebiet sind die Ernst-Abbe-Straße, die Carl-Zeiss-Straße, die Friedrich-List-Straße, Teile der Max-Weber-Straße sowie die Straße An der Schmiede (siehe Lageplan).



Im nördlichen Teilbereich (An der Schmiede / entlang der Friedrichsgaber Straße) wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Im größten Teil des Plangebietes wurden Gewerbegebiete sowie im westlichen und südlichen Bereich auch Industriegebiete festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A erfolgte eine stärkere Gliederung des Mischgebietes. In den angrenzenden gewerblichen Flächen wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet einschließlich entsprechender Erschließung (Ernst-Abbe-Straße) festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Gebietes wurde anstelle eines nicht mehr erforderlichen Regenrückhaltebeckens die Industriegebietsausweisung erweitert. Durch den Bebauungsplan Nr. 37

Teil 1, 2. Änderung wurde das Grundstück Max-Weber-Straße 16 und durch den Bebauungsplan Nr. 37, Teil 2 (Gewerbegebiet Hohenbecksmoor) wurden die Flächen südlich der Max-Weber-Straße / westlich der Robert-Bosch-Straße neu überplant. Die Ausweisung bleibt weiterhin als Industriegebiet. Der Bebauungsplan Nr. 36 A wurde insofern teilweise aufgehoben. Hieraus resultiert die eingangs erwähnte Verkleinerung des Plangebietes.

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Im gewerblichen und industriellen Bereich hat sich dabei im Laufe der Jahre eine gemischte Nutzungsstruktur aus überwiegend produzierenden und verarbeitenden Betrieben sowie teilweise aus dem Dienstleistungsbereich entwickelt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind – überwiegend als „Zubehör“ zu Produktionsbetrieben - zudem Ansätze von Einzelhandelsnutzungen

Das im nördlichen Bereich befindliche Mischgebiet wird überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A erfasst den gesamten verbliebenen und ca. 23,9 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 A.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Das Planverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A wird aufgestellt und durchgeführt, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieses überwiegend als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Planbereiches zukunftsgerichtet zu stärken und weiter zu entwickeln. Laut Aufstellungsbeschluss der Ratsversammlung vom 26.02.2007 werden mit der Änderung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt.

- Der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung des Gebietes soll gewahrt werden, um auch zukünftig adäquate gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten. Diese Standortssicherung ist erforderlich, da infolge von Nachfolgenutzungen in diesem bebauten Gebiet sich die vorhandenen Gebiets- und Nutzungsstrukturen nachteilig zu verändern drohen.
- Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Quickborner Innenstadt ist die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen (auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Quickborn) im Plangebiet ein weiteres wichtiges Ziel der Planung. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Quickborn von 2006 soll künftig ausschließlich nicht zentralrelevanter Einzelhandel (nach der Quickborner Sortimentsliste) zulässig sein.
- Nutzungskonflikte zwischen gebietsinterner und angrenzender Wohnnutzung zu einzelnen Gewerbebranchen sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A durch Festlegungen vermieden werden, die heutigen (rechtlichen) Anforderungen entsprechen.
- Vergnügungsstätten und Betriebe des Sex-Gewerbes sollen ausgeschlossen werden.
- Tankstellen sowie die damit verbundenen Tankstellenshops sollen künftig, ebenfalls unzulässig sein.

Für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A wurde durch Beschluss der Ratsversammlung von 13.02.2007 eine Veränderungssperre als Satzung nach §§ 14 und 16 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre endet grundsätzlich nach zwei Jahren, sofern sie nicht schon durch vorherige Rechtskraft der Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. Sie bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können allerdings Ausnahmen zugelassen werden. Somit können Bauvorhaben durchaus genehmigt werden, wenn sie die genannten Planungsabsichten nicht vereiteln.

3. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A werden die im geltenden Bebauungsplan Nr. 36 A getroffenen städtebaulichen Festlegungen in den Grundzügen unverändert beibehalten. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (mit Ausnahme der zulässigen Gebäudehöhen) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Punktuell werden die Festsetzungen jedoch an den Bestand bzw. mittlerweile eingetretenen Veränderungen angepasst. Dies gilt insbesondere für

- die Berücksichtigung von weiteren erhaltenswerten Grünstrukturen
- die Berücksichtigung der von der Unteren Forstbehörde festgestellten Waldflächen
- die Sichtdreiecke an den wichtigsten Straßeneinmündungen, die nach EAE 85/95 neu festgelegt werden.
- die Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm.

Das Plangebiet ist jetzt in mehrere Teilbaugebiete gegliedert, die als Quartiere (z. B. QU. 1) bezeichnet und durchnummeriert sind. Damit können Festsetzungen eindeutig zugeordnet und die Lesbarkeit des Planes verbessert werden.

3.2 Umstellung auf die BauNVO 1990

Für den Bebauungsplan 36 A und 36 A, 1. Änderung gilt zurzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 bzw. 1977. Nach der 2. Änderung gilt zukünftig durchweg die BauNVO von 1990. Folgende wesentliche Änderungen sind mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden:

- Die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen liegt künftig im gesamten Plangebiet bei 1.200 m² Geschoss-

fläche. In der BauNVO von 1977 lag diese Grenze noch bei 1.500 m² Geschossfläche, die BauNVO von 1968 enthält dagegen überhaupt keine solche Obergrenze. Damit greifen künftig die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Einkaufszentren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alleine durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 könnte folglich jedoch nur die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Einzelhandelsstruktur planerisch gesteuert werden.

- Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht mehr nur allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten sondern auch unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BlmschG).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur dann noch zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten werden nun bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50% bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 21a unter Anwendung des § 19 Abs. 4 bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,1 ist zulässig, weitergehende Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Geschossfläche ist nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen werden nur angerechnet, sofern es ausdrücklich im Bebauungsplan festgesetzt ist.
- Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nur noch ausnahmsweise, im Industriegebiet generell nicht mehr zulässig.
- Es kann nicht mehr von der Festsetzung der Grundflächenzahl oder Grundfläche abgesehen werden.

3.3 Mischgebiete

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Plangebiet sind die Teilgebiete mit den Bezeichnungen QU. 1 und QU. 2 an der Friedrichsgaber Straße unverändert als Mischgebiete ausgewiesen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In dem Teilbaugebiet QU. 1 ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die GFZ für das Teilbaugebiet QU. 2 ist mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

Auf die geänderte Berechnung der zulässigen Geschossfläche nach der Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist bereits weiter oben hingewiesen worden.

- GESCHOSSIGKEIT

Im Teilbaugebiet QU. 1 sind zwei Vollgeschosse, im Teilbaugebiet QU. 2 ein Vollgeschoss zulässig. Auch diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Für die Mischgebiete südlich der Friedrichsgaber Straße sind bisher keine Grundflächenzahlen festgesetzt. Dies ist nach der BauNVO 1990 jedoch zwingend erforderlich und wird deshalb bestandsabdeckend nachgeholt.

3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auch die Baugrenzen wurden weitgehend unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen; geringfügige Korrekturen wurden dort vorgenommen, wo der Plangrundlage zufolge eine Überbauung der Baugrenzen erfolgt ist.

3.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind – wie bisher – im Mischgebiet nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen oder die dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Eine solche Beschränkung soll auch nicht nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, so dass auf die ursprüngliche kleinteilige Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet werden kann.

3.4 Gewerbegebiet

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Plangebiet sind die Baugrundstücke mit den Bezeichnungen QU. 3, QU. 4, QU. 5, QU. 6, QU. 8 und QU. 9 unverändert als Gewerbegebiete ausgewiesen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRUNDFLÄCHENZAHL

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

Die GRZ wird für die Teilbaugebiete QU.3, QU. 5, QU. 6, QU. 8, und QU. 9 unverändert mit 0,7 festgesetzt.

Für die die Gewerbegebiete nördlich der Ernst-Abbe-Straße (Teilbaugebiete Qu. 3 und Qu. 4) sind bisher keine Grundflächenzahlen festgesetzt. Dies ist nach der BauNVO 1990 jedoch zwingend erforderlich und wird deshalb bestandsabdeckend nachgeholt.

In Kapitel 3.2 wurde bereits die Kappungsgrenze (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 4 BauNVO erwähnt, die durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 künftig bei Neubaumaßnahmen und durchgreifenden Umbaumaßnahmen wirksam werden wird.

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ für das Teilbaugebiet QU. 4 ist mit 0,5 festgesetzt. Im Teilbaugebiet QU. 3 eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die GFZ für die Teilbaugebiete QU. 5, QU. 6, QU. 8 und QU. 9 ist mit 1,2 festgesetzt. Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ergibt sich eine Erleichterung, da künftig nur noch die Geschossflächen in allen Vollgeschossen zur Ermittlung der Geschossflächenzahl herangezogen werden. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) gehen künftig nicht mehr in die Berechnung ein.

- GESCHOSSIGKEIT

In den Teilbaugebieten QU. 3 und QU. 4 sind zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

Für die Teilbaugebiete QU. 5, QU. 6, QU. 8 und QU. 9 enthält der gültige Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

wird diese ergänzend festgesetzt, um für Gebäude bestimmter Nutzungen (z. B. Verwaltungsgebäude) eine Obergrenze für die mögliche Nutzungsebene zu benennen.

In den Teilbaugebieten QU. 5, QU. 6, QU. 8 und QU. 9 sind entsprechend künftig vier Vollgeschosse zulässig.

- GEBÄUDEHÖHEN

Durch die ergänzende Festsetzung der Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die Nachbarschaft einfügen. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

Im gültigen Bebauungsplan ist für die Teilbaugebiete QU. 3 und QU. 4 keine Festsetzung zur Traufhöhe vorhanden. Dies bleibt unverändert

Für die Teilbaugebiete QU. 5, QU. 6, QU. 8 und QU. 9 ist bisher eine maximale Traufhöhe von 10,50 m zulässig; nur bei Büro- und Sonderbauteilen kann die maximale Traufhöhe ausnahmsweise 14,00 m betragen.

In den Teilbaugebieten QU. 5 und QU. 6 bleibt die Festsetzung der Traufhöhe bei maximal 10,50 m, um eine optische Beeinträchtigung (z.B. Verschattung) der in Teilbereichen nördlich angrenzenden Mischbebauung bzw. kleinteiligen Gewerbebebauung zu verhindern. In den Teilbaugebieten Qu. 3 und Qu. 4 nördlich der Ernst-Abbe-Straße wird diese Traufhöhe ergänzend festgesetzt. In den Teilbaugebieten QU. 8 und QU. 9 wird die zulässige Traufhöhe dagegen auf maximal 14,00 m erhöht.

Die Anhebung der maximal zulässigen Traufhöhe ist notwendig, um eine Anpassung an die veränderten Anforderungen an Gebäudehöhen bei gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen. In angrenzenden Gewerbegebieten sind in der jüngeren Vergangenheit bereits höhere Gebäudehöhen zugelassen worden, an die eine Angleichung erfolgen soll.

Ergänzend zur bisher festgesetzten Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des Bestandes und eines angemessenen Entwicklungsspielraumes auch die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Bei einer zulässigen Traufhöhe von max. 10,5 m beträgt die Gebäudehöhe höchstens 16,5 m, bei einer Traufhöhe von 14,0 m höchstens 20,0 m. Bei einer Hallenbreite von beispielsweise 80 m könnte danach selbst bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe noch ein flachgeneigtes Satteldach mit etwa 10 Grad Dachneigung errichtet werden.

3.4.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge von über 50 m zulässig. Auch diese Regelung entspricht dem geltenden Bebauungsplan.

3.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese wurden aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen. Die neu aufgenommenen Gehölzbestände befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Grundstücksgrenzen. Reale Nutzungseinschränkungen sind für die betroffenen Betriebe deshalb mit deren Aufnahme in den Bebauungsplan nicht verbunden.

Zum öffentlichen Straßenraum ist unverändert ein Mindestabstand von 8,0 m vorgesehen. Nur angrenzend an die Ernst-Abbe-Straße ist dieser Mindestabstand – wie bisher auch – mit 6,00 m festgesetzt und im Bereich der dort angelegten Parkbuchten auf 3,00 m reduziert.

3.4.5 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind in den Gewerbegebieten – wie bisher - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Industriegebiet

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Plangebiet sind die Teilbaugebiete mit den Bezeichnungen QU. 7 und QU. 10 unverändert als Industriegebiete ausgewiesen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRUNDFLÄCHENZAHL

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

Die GRZ wird für die Industriegebiete unverändert mit 0,7 festgesetzt

Die Kappungsgrenze (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 greift künftig auch in den Industriegebieten.

- BAUMASSEZAHL

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den Industriegebieten ist im gültigen Bebauungsplan eine BMZ von 4,2 festgesetzt, die unverändert übernommen wurde.

- GESCHOSSIGKEIT

Für die Industriegebiete enthält der gültige Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird diese ergänzend festgesetzt, um für Gebäude bestimmter Nutzungen (z. B. Verwaltungsgebäude) eine Obergrenze für die mögliche Nutzungsebene zu benennen.

In den Teilbaugebieten QU. 7 und QU. 10 sind künftig vier Vollgeschosse zulässig.

- GEBÄUDEHÖHEN

Durch ergänzende Festsetzung der Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die Nachbarschaft einfügen. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

Im gültigen Bebauungsplan ist die Traufhöhe mit maximal 10,50 m festgesetzt, die nur bei Büro- und Sonderbauten ausnahmsweise 14,00 m betragen kann. Um eine Anpassung an die veränderten Anforderungen an Gebäudehöhen bei gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen sowie eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen wird die Traufhöhe in den Teilbaugebieten QU. 7 und QU. 10 auf maximal 14,00 m festgesetzt.

In angrenzenden Gewerbegebieten sind in der jüngeren Vergangenheit auch bereits höhere Gebäudehöhen zugelassen worden, an die eine Angleichung erfolgen soll.

Ergänzend zur bisher festgesetzten Traufhöhe wird auch in den Industriegebieten die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Bei einer zulässigen Traufhöhe von max. 14 m dürfen die Gebäude auch hier höchstens 20,0 m hoch sein.

3.5.3 Bauweise

In der unverändert festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge von über 50 m zulässig

3.5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese wurden auch in den Industriegebieten unverändert aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen und sind somit so geschnitten, dass alle Baugrundstücke gut bebaubar sind.

Zum öffentlichen Straßenraum ist wie bisher ein Mindestabstand von 8,0 m vorgesehen.

3.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind auch in den Industriegebieten unverändert nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.6 Ausschluss von Nutzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Gewerbe- und Industriegebiet der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung gewahrt werden, um auch zukünftig adäquate gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten. Diese Standortsicherung ist erforderlich, da sich infolge von Nachfolgenutzungen in diesem bebauten Gebiet die vorhandenen Gebiets- und Nutzungsstrukturen nachteilig zu verändern drohen. Desweiteren soll durch den Ausschluss von bestimmten Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und bordellähnliche Nutzungen) dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegengewirkt werden.

Um auch zukünftig ausreichend Gewerbeflächen, insbesondere an diesem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort zu erhalten (auch zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen) sollen bestimmte Arten von Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Dazu zählen Nutzungen, die die Entwicklung des Gewerbegebietes besonders beeinträchtigen oder Nutzungen, die einen Verdrängungswettbewerb bzw. eine starke Abwertung des Gebietes zur Folge haben könnten.

Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Quickborner Innenstadt ist die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ein weiteres wichtiges Ziel der Planung.

Um die oben genannten Planungsziele realisieren zu können werden mit der 2. Änderung die im Folgenden beschriebenen Nutzungseinschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen der § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Solche Nutzungen stellen in der Regel eine extensive und/ oder unproduktive Flächennutzung dar, die mit dem städtebaulichen Ziel einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar wären.

3.6.2 Vergnügungsstätten

Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem

Maße die Umgebung und sorgen so für eine Prägung der Umgebung, die mit dem vorhandenen Strukturgefüge und der zu sichernden und weiter zu entwickelnden gewerblichen Nutzung nicht vereinbar wäre.

Hinzu kommt, dass es in der Vergangenheit zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung durch nächtliche Ruhestörungen und Sachbeschädigungen insbesondere im Bereich „An der Schmiede“ durch die Besucher eine inzwischen geschlossene Diskothek gekommen ist.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.6.3 Betriebe des Sex-Gewerbes

Speziell Betriebe des Sex-Gewerbes prägen in starkem Maße die Umgebung und haben so negative Auswirkungen auf das Gebiet und auf „normale“ Gewerbebetriebe. Solche Betriebe lassen sich in das bestehende Strukturgefüge nicht integrieren. Die aufgrund der Standortgunst zu sichernde und weiter zu entwickelnde gewerbliche Nutzung mit möglichst vielen und qualifizierten Arbeitsplätzen würde durch die Ansiedlung solcher Betriebe gefährdet.

Noch ungeklärt ist, ob es sich bei Betrieben des Sex-Gewerbes um eine Art von Gewerbebetrieben oder um Vergnügungsstätten handelt. Allerdings lässt die Rechtsprechung eine Tendenz erkennen, derartige Betriebe unter den Begriff „Gewerbebetrieb“ zu subsumieren. Damit die – für das Gebiet insgesamt nachteilige – Ansiedlung solcher Betriebe verhindert werden kann, müssen sie zusätzlich zu den Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind deshalb auch unzulässig Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

3.6.4 Tankstellen

Tankstellen sowie die damit verbundenen Tankstellenshops sind angesichts ihres Flächenverbrauchs, sowie der Einzelhandelsproblematik, bezogen auf die Shopnutzung, künftig im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.6.5 Zentrenrelevanter Einzelhandel

Ein für die Stadt Quickborn im Jahr 2006 erstelltes Einzelhandelsgutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 A als Nahversorgungsstandort bzw. als Standort für zentrenrelevante Sortimente nicht geeignet ist. Die siedlungsräumliche Randlage ohne Anschluss an Wohnstandorte oder Geschäftsbereiche kann keinen Beitrag zu einer versorgungsstrukturellen Attraktivierung des nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots leisten. Ein Ausbau insbesondere des zentrenrelevanten Angebots

würde die Hauptversorgungsfunktion und Entwicklungsoption der Innenstadt weiter einschränken.

Aus diesen Gründen sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der Quickborner Sortimentsliste anbieten, im Plangebiet generell nicht zulässig. Hiervon unberührt bleibt jedoch der Einzelhandel, der im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Versandhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht. Die Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten darf allerdings höchstens ein Drittel der Gesamtbetriebsfläche, maximal jedoch 200 qm betragen.

Durch das begrenzte Zulassen des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten werden vorhandene Einzelhandelsansätze abgesichert. Außerdem ist es bei Gewerbe- und insbesondere Handwerksbetrieben vielfach auch üblich bzw. betrieblich erforderlich, dass Einzelhandel insbesondere mit selbst hergestellten oder weiter verarbeiteten Produkten betrieben wird.

In der textlichen Festsetzung werden im Übrigen die Sortimente im Einzelnen aufgelistet, die im Einzelhandelsgutachten als speziell auf die Quickborner Verhältnisse bezogen als zentrenrelevant herausgearbeitet worden sind.

3.6.6 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Auch die periphere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nur nahversorgungrelevante Sortimente (laut Quickborner Liste sind das z. B. Lebensmittel, Fleisch- und Backwaren) kann laut Einzelhandelsgutachten zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche führen. Deshalb sind solche Betriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche im Plangebiet nicht zulässig. Diese Beschränkung gilt im Übrigen auch für den Einzelhandel mit Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der im direkten Zusammenhang mit einem Großhandels-, Versandhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht.

Die begrenzte Zulassung erfolgt aus den im vorigen Abschnitt bereits genannten Gründen. Hinzu kommt, dass ein begrenztes Angebot an solchen Sortimenten als Grundversorgung für die im Gebiet Beschäftigten durchaus sinnvoll sein kann.

In der textlichen Festsetzung werden im Übrigen die Sortimente im Einzelnen aufgelistet, die im Einzelhandelsgutachten als speziell auf die Quickborner Verhältnisse bezogen als nahversorgungsrelevant herausgearbeitet worden sind.

3.7 Werbeanlagen

Bebauungsplan Nr. 36 A enthält bisher keinerlei Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 36 B dagegen lässt Werbeanlagen an der Friedrichsgaber Straße nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu max. 1,20 m über der Erdgeschossdecke zu und begrenzt die Schrifthöhe auf 30 – 40 cm. An den Gebäudeflächen die zum Schmalmoorweg ausgerichtet sind, dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Schließlich sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

In beiden Plangebieten soll als neue einheitliche Regelung für Werbeanlagen eine Festsetzung getroffen werden, die auch bereits in den benachbarten neuen Gewerbegebieten getroffen wurde:

- Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen insgesamt 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus soll gelten:

- Im Mischgebiet dürfen freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) bis max. 6 m hoch ausgeführt werden. Bewegtes bzw. blinkendes Licht ist nicht zulässig.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) bis max. 2 m über der jeweils zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden. Bewegtes bzw. blinkendes Licht ist nicht zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über das vorhandene zentrale Ortsentwässerungsnetz der Stadt Quickborn. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfordert keinen Ausbau des Entwässerungsnetzes.

4.2 Regenwasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt unverändert bestehen. Zusätzliche Bebauung und Versiegelungen, die über den Bestand bzw. das geltende Planungsrecht hinausgehen, werden nicht ermöglicht, so dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ortsentwässerung zu erwarten sind.

4.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie Einrichtungen der Telekommunikation bleibt unverändert bestehen und erfolgt über das jeweilige vorhandene Netz. Die Planänderungen erfordern keine Veränderungen der bestehenden Netze.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt das Umspannwerk Quickborn-Ost der E.ON Netz GmbH. Diverse Leitungen und Kabel führen zu diesem Umspannwerk bzw. gehen davon aus. Diese Leitungen liegen durchweg auf dem Gelände des Umspannwerkes selbst bzw. verlaufen südlich außerhalb des Plangebietes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen vorbereitet, die sich auf den Betrieb des Umspannwerkes auswirken könnten.

4.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt unverändert nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Robert-Bosch-Straße und die Max-Weber-Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über diese Verbindung sowie die Friedrichsgaber Straße (L 76) wird insbesondere auch der Autobahnanschluss Quickborn an der Bundesautobahn A 7 erreicht.

Über den ca. 1.000 m entfernten Bahnhof Ellerau besteht mit der AKN Richtung Hamburg und Kaltenkirchen eine gute Anbindung an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes. Die regionale Anbindung erfolgt über verschiedene Buslinien, die Haltestellen Carl-Zeiss-Straße, Max-Weber-Straße sowie Grandweg sind durch ihre Nähe zum Plangebiet gut zu erreichen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Robert-Bosch-Straße, die Max-Weber-Straße, die Carl-Zeiss-Straße, die Friedrich-List-Straße sowie die Ernst-Abbe-Straße.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Straßen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden bestandsabdeckend festgesetzt. Neue/zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6. Natur und Landschaft, Wald

6.1 Erhalt von Anpflanzungen

Die im gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Erhaltungsflächen wurden weitgehend übernommen. In Teilbereichen wurden die Erhaltungsflächen den tatsächlichen Gehölzbeständen angepasst und entsprechend ausgeweitet oder reduziert.

Neue Erhaltungsflächen werden entlang der Geltungsbereichsgrenze im Teilbaugebiet QU 9 sowie im südlichen Bereich des Teilbaugebietes QU. 7 festgesetzt und aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart. Damit werden orts- und straßenbildprägende Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt, die augenscheinlich bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhanden waren, seinerzeit aber nicht unter Schutz gestellt wurden.

Für alle Erhaltungsflächen wurde außerdem erstmals eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Erhaltungsziele und evtl. Ersatzpflanzungen konkretisiert. Künftig ist bei abgängigen Bäumen als gleichwertiger Ersatz je begonnene 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten, wird auf den Umweltbericht (Abschnitt 11 dieser Begründung) verwiesen.

Ausgangspunkt für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wären die bisher planungsrechtlich zulässigen Eingriffe. Da die Festsetzungen insbesondere zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleiben, finden keine zusätzlichen und damit ausgleichspflichtige Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt statt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote gesicherten Gehölzstrukturen hinaus weitere, bisher nicht zum Erhalt festgesetzte Baumreihen / Knicks, durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Somit findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild statt. Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb in diesem Fall nicht erforderlich.

6.3 Waldflächen

Laut Angabe der Unteren Forstbehörde befinden sich im Nordwesten (bisher: private Grünfläche) und Südosten (auf dem Gelände des Umspannwerks) des Plangeltungsbereichs zwei kleinere, nach Landeswaldgesetz geschützte Waldflächen. Eine weitere Waldfläche liegt westlich „An der Schmiede“ außerhalb des Plangebietes. Die Waldflächen wurden mit dem Waldschutzstreifen (§ 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz) in den Bebauungsplan übernommen.

Die Regelbreite des Waldschutzstreifens beträgt 30 m. Soweit vorhandene Gebäude bzw. Baugrundstücke in diesem Waldschutzstreifen liegen, ist deshalb in einem bauaufsichtlichen Verfahren eine Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich.

7. Altablagerungen

Laut einer Stellungnahme des Kreises Pinneberg, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegeben wurde, sind im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit ebenfalls nicht vor.

Im Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn ist im Bereich nördlich der Carl-Zeiss-Straße noch eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dieser Verdacht konnte zwischenzeitlich im Zuge von Baumaßnahmen ausgeräumt werden.

Sollten jedoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Nutzungskonflikte

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Geruchsemitternde Betriebe

Geruchsemitternde Betriebe und Anlagen sind unverändert im Plangebiet nicht zulässig.

8.1.2 Gliederung der Gewerbegebiete

Der gültige Bebauungsplan setzt fest, dass im Teilgebiet QU. 3 nur Betriebe errichtet werden dürfen, die 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Im Teilbaugebiet QU. 6 muss die Lärmimmission an der Grenze des Gebietes entsprechend der TA-Lärm vom 16.07.1968 nachts kleiner als 45 dB(A) sein.

Diese Festsetzungen waren motiviert durch das Bestreben, Nutzungskonflikte mit der zu den Gewerbegrundstücken benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden. Allerdings ist insbesondere die Festsetzung sogenannter Zaunwerte nach dem heutigen Stand der Rechtsprechung nicht zulässig.

Die bestehenden Festsetzungen sollen durch die 2. Änderung vereinfacht und vereinheitlicht sowie auf eine sichere rechtliche Grundlage gestellt werden. Um eine zeitgemäße und ausreichende Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes zu gewährleisten werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Begutachtung² jetzt die Gewerbe- und Industriegebiete nach den maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert bzw. zu kontingentiert. Im Zuge dieser Gliederung werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die Immissionskontingente nicht überschreiten.

Die neu festgesetzten Lärmkontingente gelten grundsätzlich nur für die Ansiedlung neuer Betriebe, sind also als „Zukunftswerte“ zu sehen. Im Vergleich mit den Anhaltswerten der DIN 18005-1 für uneingeschränkte GE- bzw. GI-Nutzungen bedeuten die berechneten Lärmkontingente für die Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) keine Einschränkungen. Die für die Nachtzeit ermittelten Werte (47 - 50 dB(A)/m² in den Gewerbegebieten bzw. 55 dB(A)/m² in den Industriegebieten) können, müssen aber nicht zwangsläufig Einschränkungen darstellen, wenn man bedenkt, dass insbesondere in Gewerbegebieten nur ein geringer Teil der Betriebe tatsächlich nachts arbeitet. Insofern ist es auch nicht erforderlich, über die Festsetzung der Lärmkontingente hinaus die Gewerbe- und die Industriegebiete als 'eingeschränkt' (GEe, Gle) festzusetzen.

²IBS Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler (Mölln): Gutachten Nr. 07-12-2, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36A und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36B der Stadt Quickborn, Geräuschkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Straßenverkehrslärmuntersuchung; Mölln 14.12.2007

Das als Anlage beigefügte Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Teilbereiche	Art der Nutzung	Lärmemissionskontingente bzw. Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Immissionsrichtung Westen - Norden - Osten (270° - 90°)	
		Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A/m ²)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A/m ²)
QU. 4 + 6	GE	62	47
QU. 3 +5	GE	62	47
QU. 8	GE	65	50
QU. 9	GE	65	50
QU. 7	GI	70	55
QU. 10	GI	70	55

8.1.3 Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gültigen Bebauungsplan ist für die baulichen Anlagen entlang der Friedrichsgaber Straße (L 76) passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 festgesetzt. Aufgrund des aktuellen Verkehrsaufkommens auf der L 76 sind diese Anforderungen offenkundig zu gering. Die schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage) ergab hierzu, dass an den Wohnhäusern in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 36 A die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im straßennahen Bereich um ca. 10 dB(A) überschritten werden. An den Baugrenzen der Gewerbegebiete entlang der Friedrichsgaber Straße werden die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um ca. 5 dB(A) überschritten.

Daher sind in den Gewerbe- und Mischgebieten entlang der Friedrichsgaber Straße bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Je nach Abstand zur Landesstraße wird ein baulicher Schallschutz der Lärmpegelbereiche III – V erforderlich. Der passive Schallschutz ist allerdings nur für genehmigungspflichtige An-, Um- und Neubauten baurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht nicht.

Die Außenbauteile müssen künftig mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Bürräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Für vollständig von der Friedrichsgaber Straße abgewandte Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen IV und V können die Anforderungen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile eines Raumes einschließlich Dach bzw. Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung nach § 4 Abs. 1 LWG.

Die Baumaterialien für den Unterbau von Verkehrsflächen und Stellplätzen haben sich nach den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu richten. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten.

10. Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht³ bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

³ Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Stettiner Straße 9 22850 Norderstedt

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

11.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 36 A umfasst nur die umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem wirksamen B-Plan (1. Änderung des B-Planes Nr. 36 A).

Die Stadt Quickborn hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise:

- **Forstamt Rantzau als Untere Forstbehörde, Bullenkuhlen** Stellungnahme vom 15.11.2007

Zusammenfassung der Äußerung:

Das Forstamt Rantzau stellt mittels eines entsprechend gekennzeichneten Luftbildes dar, dass sich im B-Plangebiet Nr. 36 A im Nordwesten sowie im Südosten kleinere nach Landeswaldgesetz geschützte Waldflächen befinden.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt** Stellungnahme vom 10.01.2008

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Untere Bodenschutzbehörde stellt dar, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Altablagerungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes nicht bekannt sind. Hinweise auf Altlasten aus den früheren gewerblichen Nutzungen liegen zurzeit nicht vor. Auf-

grund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen möglicherweise eingetreten sind.

11.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Quickborn plant im Nordosten der Gemeinde, im Ortsteil Quickborn-Heide, westlich der Autobahn A 7, im Gewerbegebiet Nord, zwischen der Friedrichsgaber Straße im Norden, der Robert-Bosch-Straße im Osten, der Max-Weber-Straße im Süden und der freien Landschaft im Westen, zur Neuordnung überwiegend gewerblich genutzter Bereiche den seit Oktober 1981 rechtskräftigen B-Plan Nr. 36 A zum zweiten Mal zu ändern.

Die Änderung des B-Planes ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, bestimmte Nutzungen wie Bordelle (sowie bordellähnliche Nutzungen), Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen und die industrielle und gewerbliche Nutzung des Gebietes zu stärken und fortzuentwickeln. Durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels (gemäß der Quickborner Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept von 2006) sollen die zentralen Versorgungsbereiche von Quickborn (insbesondere in der Innenstadt) gesichert und gestärkt werden.

An das Gebiet grenzen im Süden und Osten überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen, im Nordwesten Wohnbauflächen und im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Änderungsfläche wird derzeit gemäß B-Plan Nr. 36 A, 1.Änd., überwiegend gewerblich und im Norden zu Wohnzwecken genutzt; im äußersten Südosten und im Nordwesten, zwischen der gewerblichen und der wohnbaulich genutzten Fläche, befindet sich jeweils eine kleine Waldfläche.

Der **rechtskräftige B-Plan** setzt Gewerbeflächen und Industriegebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer BMZ⁴ von 4,2 bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer maximalen Traufhöhe von 10,50 m sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Im Norden ist, im südlichen Anschluss an die Friedrichsgaber Straße, ein Mischgebiet mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,5 sowie einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet ist eine private Grünfläche (Spielplatz + Parkanlage) festgesetzt.

Zwischen den wohnbaulich und den gewerblich genutzten Bereichen sind als überlagernde Darstellung im Bereich der Grünflächen und der Bauflächen Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entlang der Westgrenze des Plangebietes sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen ist, mit Ausnahme eines zu erhaltenden Baumes im Bereich des Mischgebietes, keine Straßenbegrünung festgesetzt.

Luftbild und Ortsbegehung zeigen, dass das Plangebiet nach Westen, zur offenen Landschaft, durch Gehölzstrukturen / Knicks eingrünt ist. Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Grünstrukturen sind überwiegend vorhanden. Teilweise finden sich innerhalb der Gewerbeflächen, überwiegend auf den Grenzen der einzelnen Gewerbestandstücke, lineare Gehölzstrukturen und Einzelbäume.

⁴ BMZ (Baumassenzahl): die BMZ gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 zulässig sind

Art des Vorhabens und Festsetzungen

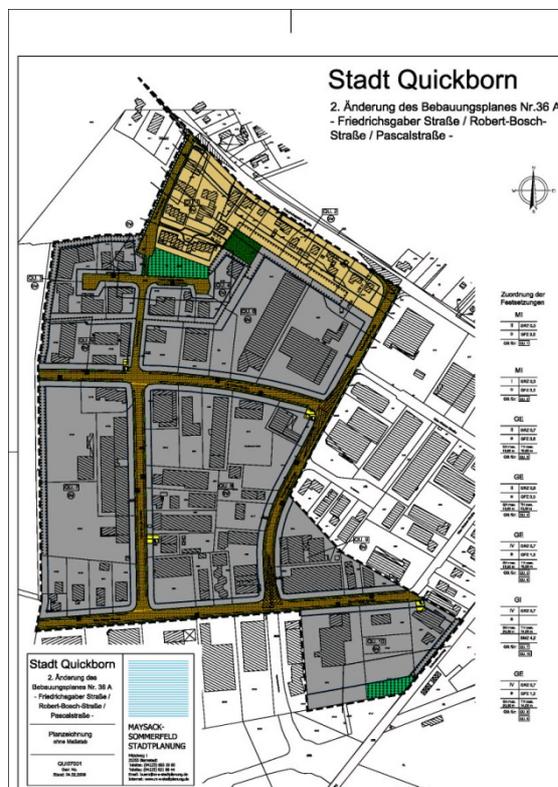
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen B-Plan eine Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7, einer GFZ von 0,5 bzw. 0,8 und 1,2, als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,3 bzw. 0,5, als öffentliche Verkehrsfläche, als Private Grünfläche und als Wald vor.

Die meisten im rechtskräftigen B-Plan als zu erhalten oder anzupflanzen festgesetzten Gehölzflächen werden in der 2. Änderung des B-Planes als Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dargestellt; ein Teil dieser Flächen (im Nordwesten und Südosten) wird aufgrund der eingetretenen Entwicklung (mit einer entsprechenden Einstufung durch die Untere Forstbehörde) als Wald dargestellt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plan-Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 23,8 ha.

Nettobauland (GE)	12,234 ha
Nettobauland (GI)	5,867 ha
Nettobauland (MI)	2,315 ha
Straßenverkehrsflächen	2,918 ha
Private Grünflächen	0,128 ha
Flächen für Wald	0,348 ha
Bruttobauland (gesamt)	23,810 ha



11.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

11.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung / Stellungnahme durch das Büro BIOPLAN Dipl.-Biol. Detlef Hammerich (Neumünster) reagiert wird⁵. Die als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist Bestandteil dieser Begründung.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler (Mölln) erstellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein / Süd.



11.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen. In ca. 0,5 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Gronauniederung als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen (Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem).

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbliche Baufläche und im Nordwesten als Gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt.

Im festgestellten Landschaftsplan (Lp, festgestellt 02.11.1999) wird der Änderungsbereich überwiegend als eine vorhandene Gewerbliche Baufläche und im Nordwesten als Gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das Gebiet wird gemäß Lp nach Westen durch einen mittelwertigen Knick (Wertstufe 2) eingegrünt. Im Nordwesten, zwischen den Gemischten Bauflächen und den Gewerblichen Bauflächen, werden kleinere Feldgehölzflächen dargestellt.

⁵ BIOPLAN Biologie & Planung, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich: 1. Änderung B-Plan 36 B und 2. Änderung B-Plan Nr. 36 A der Stadt Quickborn, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG-neu – Artenschutzrechtliche Stellungnahme -, Neumünster 17.01.2008

11.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird entsprechend der geltenden Festsetzungen überwiegend gewerblich genutzt. Es hat sich im Laufe der Jahre eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt (produzierende und verarbeitende Betriebe, Dienstleistungsbranche). Das im nördlichen Bereich befindliche Mischgebiet wird zu einem hohen Anteil durch Wohnnutzung geprägt.

11.2.1.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (und der bestehenden Festsetzungen zur maximal zulässigen Überbauung) ist der **Boden** des Plangebietes überwiegend künstlich überformt und zu mindestens 80 % versiegelt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, die **Grundwasserneubildung** ist innerhalb des Gebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark beeinträchtigt.

Die Lebensräume für **Tiere** und **Pflanzen** beschränken sich im Plangebiet überwiegend auf die Gehölzstrukturen der Baumreihen/ Knicks und Waldflächen sowie die wenigen Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb der gewerblichen Freiflächen und der Gärten.

Ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen (randliche Baumreihen / Knicks) ist bereits durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote im rechtskräftigen B-Plan dauerhaft gesichert.

Das **Orts- und Landschaftsbild** des Plangebietes wird überwiegend durch die nahezu flächendeckend vorhandene Gewerbebebauung mit Hallen und großen versiegelten Freiflächen (betriebliche Lager- und Nutzflächen, Stellplatzanlagen), die überwiegend nicht begrünt sind, geprägt. Eine landschaftliche Eingrünung nach Westen, Osten und Norden ist durch Baumreihen / Knicks, sowie zwischen den Gewerblichen Bauflächen und den Gemischten Bauflächen durch Baumreihen und Gehölzflächen vorhanden.

Bewertung

Boden, Wasser (Grundwasser), Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild des Änderungsbereiches besitzen (ausgenommen einiger hauptsächlich randlicher Baumreihen/ Knicks und kleiner Waldflächen) überwiegend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Aufgrund der in der B-Planänderung geplanten Festsetzung von mit dem rechtskräftigen B-Plan identischen Grundflächenzahlen findet kein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt statt; eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter **Boden** und **Wasser** (Grundwasser), die über das derzeit schon vorhandene Maß hinausgehen ist somit nicht zu erwarten.

Im Rahmen der B-Planänderung muss durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen eine dauerhafte Sicherung der vorhandenen Baumreihen / Knicks erfolgen. Die vom Forstamt als geschützte Waldflächen eingestufteten Gehölzflächen müssen mit Waldschutzstreifen in den B-Plan übernommen werden.

Wenn die bereits im rechtskräftigen B-Plan durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölzstrukturen durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert werden, findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter **Pflanzen** und **Landschaftsbild** statt.

11.2.1.2 Artenschutz (Auszug aus artenschutzrechtlicher Stellungnahme)

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002 führte zu einer wesentlichen Aufwertung des gesetzlichen Artenschutzes. Im Abschnitt 5 des BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 42 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt.

Da alte Lebensraumressourcen wie etwa alte Laubbäume oder auch Gebäude und Gewässer bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein können, wurde das Büro *BIOPLAN* beauftragt, eine **artenschutzrechtliche Prüfung** hinsichtlich der Verbote des § 42 (1 und 2) BNatSchG für die geplanten B-Planänderungen zu erarbeiten. Hierzu wurde am 23. November 2007 eine Begutachtung des B-Plangelandes vorgenommen. Dabei stand die Ermittlung der potenziellen Eignung des Gebietes als Lebensraum für europäisch geschützte Tierarten im Vordergrund. Nach derzeit geltendem Recht ist als ein erforderlicher Bestandteil der Planungsunterlagen und als zusätzliche Genehmigungsvoraussetzung eine artenschutzrechtliche Prüfung anzufertigen, die den Artenschutzbelangen des BNatSchG, der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie Rechnung trägt.

In dem Artenschutz-Gutachten wird dargestellt, dass sich die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten im Untersuchungsraum auf Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) beschränken. Ihre Vorkommen wurden auf der Grundlage der durchgeführten Flächenbegehung, der aktuellen Lebensraumeignung und der gegenwärtigen Verbreitung der betreffenden Arten prognostiziert.

Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anh. IV FFH-RL nach *europäischem Recht* als streng geschützt. Der Planungsraum kommt grundsätzlich für vier von ihnen als wahrscheinlicher Sommerquartierstandort in Betracht (Tab. 1). Eine Winterquartiernutzung ist dagegen unwahrscheinlich. Die entscheidenden Lebensraumressourcen stellen die alten Laubbaumbestände an der Peripherie des Gesamtgebietes dar, die sowohl Quartier-, Leitlinien- und Jagdhabitatfunktionen übernehmen. Ähnliches gilt im Grunde genommen auch für die innerhalb der B-Plangebiete verlaufenden Baumreihen. Zwei der drei größeren Wald- bzw. Gehölzparzellen sind aufgrund ihres geringeren Alters als Quartierstandorte zwar weniger geeignet, nehmen jedoch zumindest eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat ein. Beim dritten handelt es sich um einen höhlenreichen Birkenmoorwald (s. Abb. 2) mit einer hohen Anzahl potenzieller Baumquartiere. Die verschiedenen Quartiere, die Fledermäuse im Jahresverlauf aufsuchen, entsprechen den in § 42 BNatSchG genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Tabelle 1. Im Planungsraum potenziell vorkommende Fledermausarten

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2001)

Gefährdungskategorien: 3: gefährdet, D: Daten defizitär, G: Gefährdung anzunehmen, V: Art der Vorwarnliste

FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt:

IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

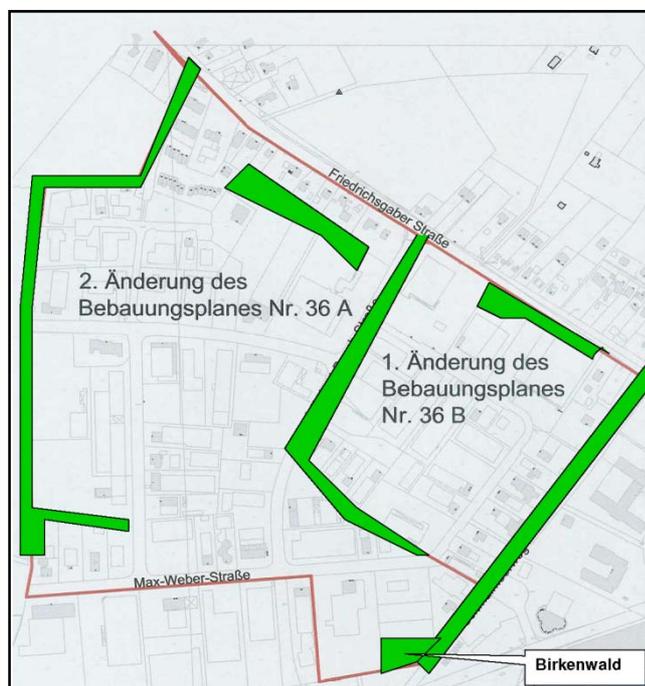
Quartiernutzung: T = Tages- oder Zwischenquartier, P = Paarungsquartier, W = Wochenstube

(.): Quartiernutzung möglich aber nicht sehr wahrscheinlich

Art	RL SH	FFH-Anh.	Sommerquartiere	
			Gebäude	Bäume
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	IV	T, (W)	T, (W)
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	IV	T, P, W	T, P
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	IV	(T), (P)	T, P
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	IV	T, W	(T)

Betroffenheit

Eine besondere Betroffenheit der lokalen Fledermausfauna scheint nur für den Fall umfangreicher Gehölzrodungen gegeben zu sein, bei denen eine größere Zahl älterer Laubbäume mit Mehrfachfunktionen (als Quartier, Leitlinie- und Jagdhabitat) beseitigt werden (müssen). Die bedeutsamsten dieser Altbaumbestände werden in der Abb. unten dargestellt. Sie umfassen die Alteichen am Ostrand, an der Robert-Bosch-Straße und an der Friedrichsgaber Straße am Nordrand des B-Plangebiets Nr. 36 B, die Eichenallee am Schmalmoorweg sowie den sich südlich daran anschließenden Birkenwald und einige in West-Ost-Richtung verlaufende Gehölzreihen. Nur in einem solchen Fall ist die Betroffenheit als hoch einzuschätzen.



Bei der Beseitigung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr dürften jedoch ebenfalls konkret genutzte Fledermausquartiere betroffen sein. Hinzu kommt die Bedeutung dieser Bäume als Jagdhabitat, so dass eine gewisse Betroffenheit ausgelöst werden kann, die als gering bis mittel einzustufen ist. Sofern für den Fortfall einzelner potenzieller Baumquartiere ein Ersatz in Form von künstlichen Quartierangeboten (Fledermauskästen) geleistet wird, ist die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte jedoch nicht in Frage gestellt. Ähnli-

ches gilt auch für den Rückbau bestehender Gebäude. Da alle vorkommenden Fledermausarten als anpassungsfähige Siedlungsfledermäuse mit einem vergleichsweise hohen Quartierwechselverhalten gelten, ist von einem bestehenden Quartierverbund innerhalb der B-Plangebiete auszugehen. Der Verlust eines potenziellen Quartiergebäudes sollte in diesem Zusammenhang von den vorkommenden Arten toleriert werden können, sofern es sich nicht um das zentrale Großquartier der Art handelt. Ob ein solches jedoch überhaupt existiert und wenn ja, in welchem Gebäude es sich befindet, ist rein hypothetisch. Nur für den Fall dessen konkreter Beseitigung ist eine besondere Betroffenheit anzunehmen.

Brutvögel

Im Planungsraum können potenziell **46 europäische Vogelarten** (s. unten) brüten. Im Großen und Ganzen handelt es sich hier um einen stark anthropogen geprägten, jedoch vergleichsweise artenreichen Vogellebensraum. Aufgrund des geringen Anteils an „Siedlungsgrün“ ist der Individuenreichtum allerdings eingeschränkt. Nur unter einigen Gebäudebrütern und den Bewohnern der Eichenreihen- bzw. -alleen können vergleichsweise höhere Brutpaarzahlen auftreten (z.B. Sperlinge, Blau- und Kohlmeise, Bachstelze, Hausrotschwanz, Ringeltaube, Rabenkrähe, Elster, Zilpzalp, Buchfink).

Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen im Artenrepertoire völlig. Mit dem Turmfalken kann eine streng geschützte, jedoch ungefährdete und weit verbreitete Greifvogelart potenziell im Gebiet brüten, während die Nahrungssuche auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfindet.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als relativ wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für alle von ihnen kann grundsätzlich ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden und ihre vorhabenspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Bewertung (artenschutzrechtliche Konsequenzen)

Die mit der Änderung der beiden B-Pläne verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Sommerquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten. Nach gutachterlicher Einschätzung kann die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte auf der Grundlage der aktuellen Planungen, bei denen keine großflächige Beseitigung von Altbäumen vorgesehen ist, für alle betroffenen Arten jedoch durch vorgezogene und ortsnahe CEF-Maßnahmen auf Dauer gewährleistet werden, so dass keine Genehmigung nach § 43 (8) BNatSchG-neu erforderlich wird. Daneben sind einige spezifische Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die verhindern sollen, dass einzelne Individuen der europäisch geschützten Arten getötet werden. (siehe Pkt. 1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen)

11.2.1.3 Schutzgut Mensch / Lärmschutz

Um eine zeitgerechte und ausreichende Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes zu gewährleisten wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (mit der benachbarten Wohnbebauung) anstelle der nicht mehr regelwerkkonformen Zaunwerte die Gewerbe- und Industriegebiete nach den maximal zulässigen Geräuschemissionen zu gliedern bzw. zu kontingentieren. Au-

Berdem sollten die Straßenverkehrslärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Plangebiete untersucht werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Festsetzungsvorschläge zur Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der maximal zulässigen Schallemission vorgenommen; im Zuge dieser Gliederung wurden für Betriebsneuansiedlungen Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Zitat aus Gutachten:

Die Bemessung erfolgt unabhängig von den vorhandenen - Bestandsschutz genießenden - Betrieben und Anlagen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 36A und Nr. 36B und orientiert sich ausschließlich daran, die Gewerbe- und Industriegebiete im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten bei zukünftigen Entwicklungen zu gliedern. Dies führt zwangsläufig dazu, dass die Gewerbeflächen im Norden zum Schutz der sich anschließenden Wohnbebauungen stärker hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen begrenzt werden als die weniger immissionsrelevanten (weil weiter entfernten) südlichen Flächen. Diese Gliederung gilt ausschließlich für Betriebsneuansiedlungen und nicht für bestehende Betriebe. Etwaige vorhandene Nutzungskonflikte können damit nicht gelöst werden.

Die Untersuchung zum Straßenverkehrslärm hat ergeben, dass an den Wohnhäusern in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 36A und an den Baugrenzen der Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 36A und Nr. 36B entlang der Friedrichsgaber Straße die Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* überschritten werden.

Da ein aktiver Schallschutz entlang der Friedrichsgaber Straße weder vorhanden noch geplant ist, müssen für Neu-, Um- oder Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Notwendigkeit zur Änderung und Ergänzung der vorhandenen Festsetzungen zum Schallschutz (Schutzgut Mensch) besteht. Ohne Festsetzungen zum Schallschutz sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

Da im Rahmen der B-Planänderung weder neue Verkehrsflächen, noch neue Bauflächen festgesetzt oder eine größere Ausnutzung der bestehenden Bauflächen ermöglicht werden soll, ist durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen (zentrenrelevanter Einzelhandel, Tankstellen mit Shops, Vergnügungsstätten, Betriebe des Sexgewerbes) mit potenziell hohem Verkehrsaufkommen nicht mit einem erhöhten, sondern eher mit einem verringerten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Bezogen auf Verkehrslärm ist durch die B-Planänderung somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, sondern eher von einer Verbesserung auszugehen.

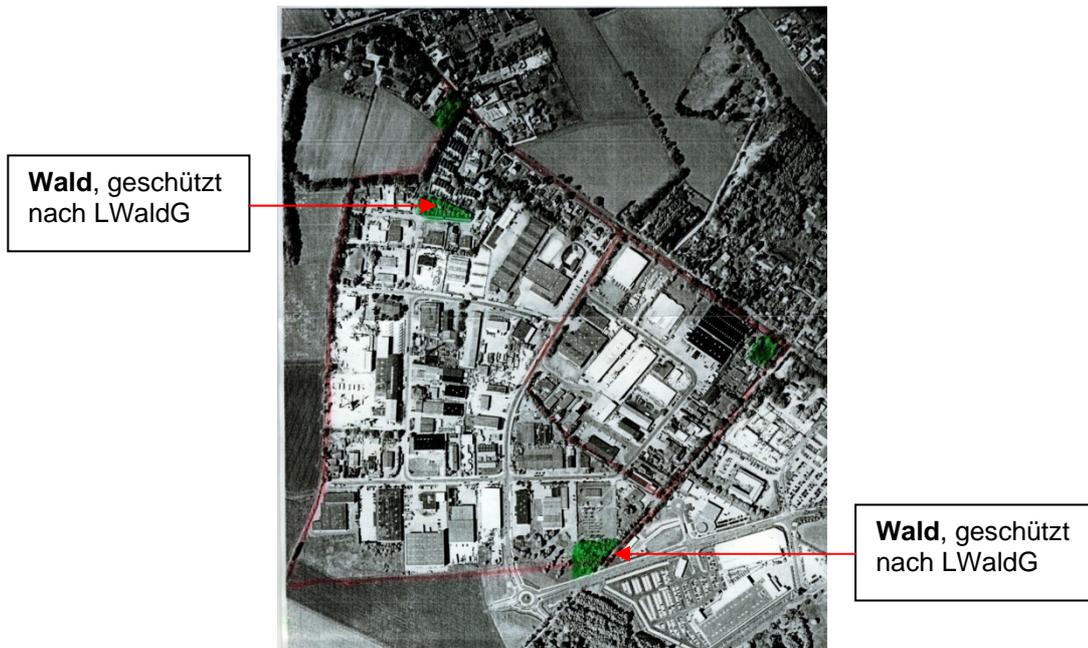
11.2.1.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes ‚Quickborn Ost‘ mit der Einstufung Schutzzone III.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Denkmale, Denk-

malensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind ebenso nicht vorhanden

Als gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes die Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze zu beurteilen. Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes befinden sich im Plangeltungsbereich zwei kleinere nach Landeswaldgesetz geschützte Waldflächen (im Nordwesten und Südosten).



11.2.1.5 Altablagerungen

Gemäß einer Stellungnahme des Kreises Pinneberg sind im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit ebenfalls nicht vor. Ein nördlich der Carl-Zeiss-Straße bestandener Altlastenverdacht, der im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan dargestellt wurde, konnte nach Auskunft der Stadt zwischenzeitlich ausgeräumt werden.

11.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann eine Sicherung aller sowohl aus Gründen der Ortsbildgestaltung als auch des Artenschutzes wesentlichen Grünstrukturen erreicht werden. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen mit einem potenziell hohen Verkehrsaufkommen, kann eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Beeinträchtigung durch Lärm vermieden werden. Durch eine zeitgemäße Änderung der Schallschutzfestungen kann eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung (durch Gewerbe- und Verkehrslärm) vermieden werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass das Schutzgut Mensch (Gesundheit) durch Lärm erheblich beeinträchtigt werden kann und sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz wichtige Grünstrukturen nicht ausreichend gesichert werden.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sowie den Menschen/ die menschliche Gesundheit als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Baumreihen/ Knicks.
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm durch den Verkehr auf der Friedrichsgaber Straße (Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume).
- Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen werden die Gewerbe- und Industriegebiete nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für Betriebsneuansiedlungen Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Die für die Tagzeit ermittelten Lärmemissionskontingente lassen gewerbe- bzw. industriegebietsübliche Nutzungen zu. Die Lärmkontingente nachts bedeuten, dass in der Zeit 22:00 - 06:00 Uhr nur eingeschränkte gewerbliche bzw. industrielle Aktivitäten zulässig sind bzw. dass Nachtbetrieb erhöhten Schallschutzanforderungen unterliegt. Die Einschränkungen sind in den nördlichen Teilflächen der Gewerbegebiete am größten.

- Zum Schutz der besonders geschützten Arten sind als artenschutzrechtliche Konsequenz (Auszug aus artenschutzrechtlicher Stellungnahme) folgende Maßnahmen zu beachten bzw. zu treffen.

A. Vermeidungsmaßnahmen

- Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbauten sind außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse (1. Oktober bis 15. März) durchzuführen.
- Die in den B-Plangebieten vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von > 50 cm (potenzielle Quartierbäume) sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Für die unvermeidbare Beseitigung derselben sind spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig (s. unter B.).
-

B. CEF-Maßnahmen

Für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben, Balzquartiere, Tagesquartiere, Zwischenquartiere) in rückzubauenden Gebäuden und für eine Fällung vorgesehenen Bäumen ist die Neuanlage von Ausweichquartieren in räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet und vor Eintritt der Vorhabenswirkungen notwendig. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir vorsorglich die

- vorgezogene Neuanlage von 4 dauerhaften Großquartieren für Gebäudefledermäuse (je zwei in jedem B-Plangebiet; z. B. in Form einer Giebelverschalung oder als Dachbodenausbau), wodurch die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte gewährleistet werden kann, auch wenn bei zukünftigen Gebäudeabrissen einzelne Fledermausquartiere dieser quartierflexiblen Arten betroffen sein können. Diese Maßnahme führt somit zu einer vorgezogenen Bestandsstabilisierung der drei potenziell vorkommenden Siedlungsfledermäuse, die durchaus auch gemeinsam ein geeignetes Großquartier besiedeln können. Für die Neuanlage sollten möglichst Gebäude in der Nähe der wertgebenden Grünzüge ausgewählt und unter fachkundiger Anleitung hergestellt und anschließend montiert werden.
- Orts- und zeitnahe Anbringung von 2 Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr bzw. von 1 Ersatzquartier für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 25 – 50 cm. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern.
-

11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da es sich um die Änderung eines bestehenden, vollständig bebauten Gewerbe- und Mischgebietes handelt.

Auf eine Übernahme der (im rechtskräftigen B-Plan vorhandenen) Anpflanzgebote von Bäumen im Straßenraum wird verzichtet, da die Erfahrung im bestehenden Gebiet gezeigt hat, dass aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung mit großem Rangierbedarf für LKW die Bäume im Straßenbereich keine hohe Überlebenschance haben (gepflanzte Bäume wurden permanent an- und umgefahren).

11.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die B-Planänderung nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

Die Umsetzung der in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zur B-Planänderung als ‚Artenschutzrechtliche Konsequenzen‘ bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) muss von der Stadt Quickborn überwacht werden.

11.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Quickborn plant im Gewerbegebiet Nord, zwischen der Friedrichsgaber Straße, der Robert-Bosch-Straße, der Max-Weber-Straße und der freien Landschaft im Westen den rechtskräftigen B-Plan Nr. 36 A zum zweiten Mal zu ändern.

Die Änderung des B-Planes ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, bestimmte Nutzungen auszuschließen und die industrielle und gewerbliche Nutzung des Gebietes zu stärken und fortzuentwickeln.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen B-Plan eine Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet, als Mischgebiet, als öffentliche Verkehrsfläche, als Private Grünfläche und aufgrund der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde auch als Wald vor. Die meisten im rechtskräftigen B-Plan als zu erhalten oder anzupflanzen festgesetzten Gehölzflächen werden in der 2. Änderung des B-Planes als Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dargestellt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sowie den Menschen/ die menschliche Gesundheit als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Baumreihen/ Knicks
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Potenzielle Lebensraumbestandteile streng und europäisch geschützter Tierarten wurden durch das Büro BIOPLAN im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme ermittelt, bewertet und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Erfordernisse aufgezeigt.

Der Umweltzustand wird, bei Beachtung der Empfehlungen und Festsetzungen, durch die, durch den Bauleitplan vorbereitete, Nutzungsänderung nicht erheblich beeinträchtigt.

12. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 36 A festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe ha
Mischgebiete	2,3
Gewerbegebiete	12,2
Industriegebiete	5,9
Straßenverkehrsflächen	2,9
Private Grünfläche	0,1
Flächen für Wald	0,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	23,8

13. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Quickborn aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am gebilligt.

Quickborn, den

.....
Bürgermeister