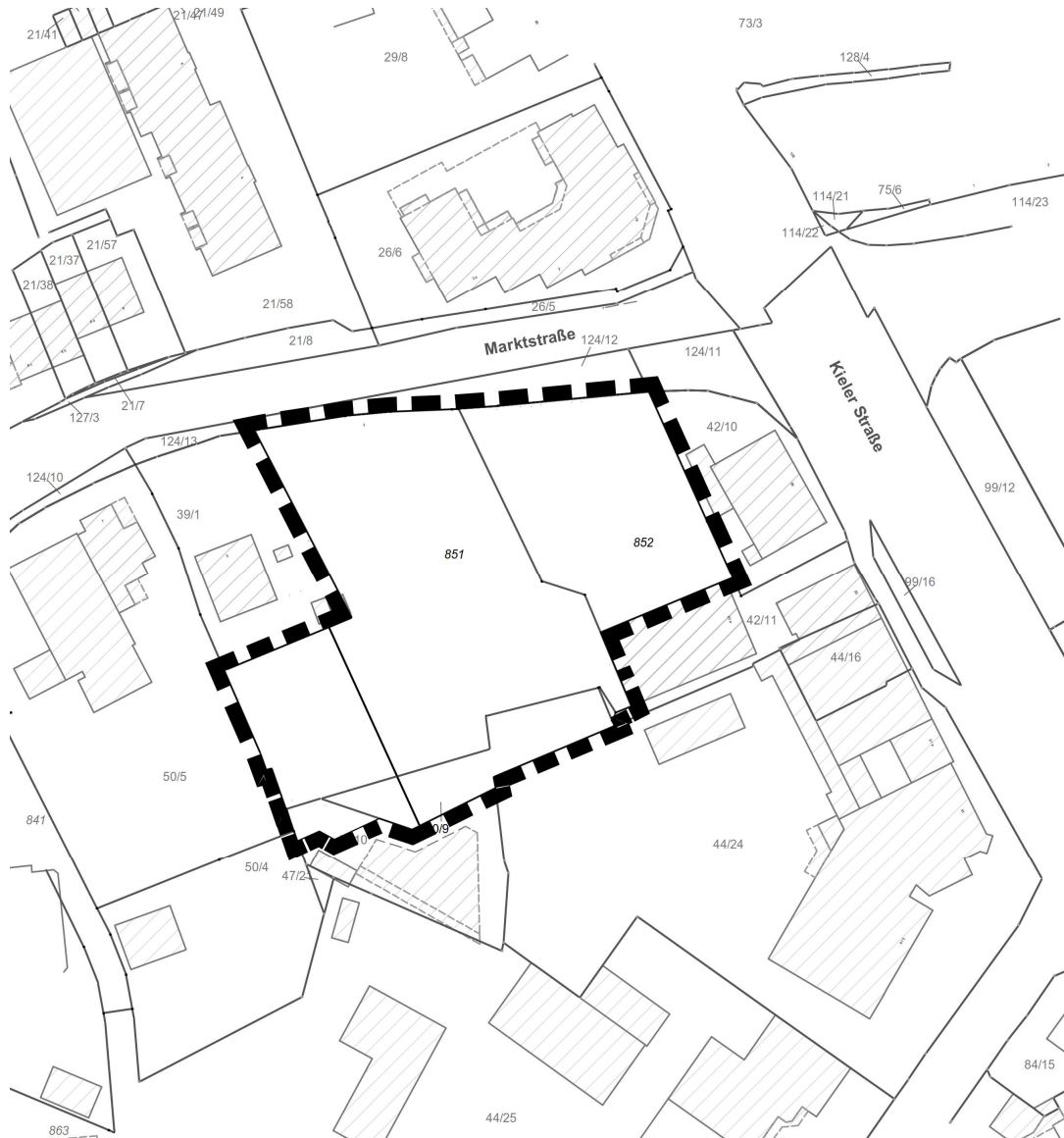




Stadt Quickborn (Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

"Städtebauliche Entwicklung Marktstraße"

Stand: 22.11.2021

Stadt Quickborn

Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

„Städtebauliche Entwicklung Marktstraße“

Für das Gebiet Marktstraße 1-3, (für die Flurstücke 851, 852 und 40/9 der Flur 24)

Auftraggeber:

Wohnungsbaugesellschaft mbH
 Th. Semmelhaack
 Kaltenweide 85
 25335 Elmshorn

Auftragnehmer:



Kellerstraße 49 . 25462 Rellingen
 Tel.: (04101) 852 15 72
 Fax: (04101) 852 15 73
 E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
 Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiterinnen:

Dipl.-Ing. Dorle Danne
 Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

TÖB - Beteiligung	Beteiligung d. Öff.		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (2) 4 (2a)	§ 3 (1)	§ 3 (2)		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Städtebauliches Konzept	8
4. Rechtlicher Planungsrahmen	10
4.1. Regionalplanung	10
4.2. Flächennutzungsplan	12
4.3. Einzelhandelskonzept	13
4.4. Bebauungsplan	13
4.5. Beschleunigtes Verfahren	14
4.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit	15
4.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
5. Städtebauliche Festsetzungen	16
5.1. Art der baulichen Nutzung und Ausschluss	16
5.1.1. Urbanes Gebiet	16
5.1.2. Einschränkung von Wohnen	17
5.1.3. Ausschluss von Einzelhandel	17
5.1.4. Ausschluss von Tankstellen	18
5.1.5. Vergnügungsstätten, Bordelle	18
5.2. Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1. Grundflächenzahl	20
5.2.2. Gebäudehöhe / Vollgeschosse	20
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	21
5.4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	21
5.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	22
5.6. Immissionsschutz	22
5.6.1. Verkehrslärm	22
5.6.2. Gewerbelärm	26
5.6.3. Stadtplanerische Einschätzung	28
5.6.4. Festsetzungen	30
6. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	31
6.1. Einleitung	31
6.2. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	32
6.2.1. Biotoptypen / Pflanzen	32
6.2.2. Baumgutachterliche Stellungnahme	37
6.2.3. Wald	41
6.2.4. Ausgleich	41
6.2.5. Schutzgebiete	41
6.2.6. Artenschutz - Pflanzen	41
6.2.7. Artenschutz - Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	42
6.2.8. Boden und Geologie	46
6.3. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan	48
6.3.1. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
6.3.2. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote	49

6.3.3.	Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild).....	50
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	51
7.1.	Dächer.....	51
7.2.	Außenwände.....	51
7.3.	Einfriedungen.....	51
7.4.	Werbeanlagen	52
8.	Verkehrliche Erschließung.....	52
8.1.	Innere Erschließung.....	52
8.2.	Anzahl von Stellplätzen.....	53
8.3.	ÖPNV	53
9.	Ver- und Entsorgung	53
9.1.	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	53
9.2.	Versorgung mit Telekommunikation/Breitband.....	54
9.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	54
9.4.	Abfallentsorgung.....	56
9.5.	Energie und Klimaschutz / Umweltvorsorge.....	56
10.	Hinweise, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme.....	57
10.1.	Denkmalschutz	57
10.2.	Schutz des Mutterbodens	58
10.3.	Altlasten/Altablagerungen	58
10.4.	Geologie	59
10.5.	Kampfmittel.....	60
10.6.	Baumschutz.....	60
10.7.	Artenschutz.....	60
10.8.	Spielplätze	61
10.9.	Zugrundeliegende Vorschriften	61
11.	Flächenbilanz.....	61
12.	Kosten	61
13.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	62
14.	Quellenverzeichnis	62

Anlagen:

- Baumgutachterliche Kurzstellungnahme, erstellt vom Gartenbauingenieur U. Thomsen, Pinneberg, 2020
- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung einer Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5 in 25451 Quickborn, Institut für Baumpflege, Hamburg, Mai 2021
- Gutachten Nr. 8187 Prognose der durch den Straßenverkehr und durch Gewerbelärm vor den Fassaden der Neubauten hervorgerufenen Beurteilungspegel, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg September 2021
- Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt von dänekamp und Partner, Pinneberg, Oktober 2020
- Verkehrstechnische Stellungnahme erstellt von dänekamp und Partner, Pinneberg, Oktober 2020

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,429 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39, 4 Änderung liegt in der zentralen Ortslage Quickborns an der Marktstraße im Kreuzungsbereich der L 76 und der B 4. Siedlungsstrukturell ist das Gebiet geprägt durch eine sehr heterogene Bauungs- und Nutzungsstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39, 4 Änd. wird begrenzt:

- Im Westen durch eine als Wohnunterkunft genutzte städtische Immobilie sowie das Betriebsgelände der Feuerwehr und eine zu Wohnzwecken genutzte Reetdachkate (Marktstraße 5),
- im Norden durch die Marktstraße (L 76), mit angrenzender gemischt genutzter Bebauung,
- im Süden durch das Werksgelände der Stadtwerke mit dem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, dem Heizkraftwerk, dem Schulungshaus und dem Betriebshof,
- im Südosten durch das Gelände des Quickborner Hofes mit angeschlossener Spielhalle und einem Parkplatz, der direkt an das Grundstück Marktstraße 3 heranreicht,
- im Osten durch eine überwiegend gewerblich genutzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung an der Kieler Straße.

Direkt angrenzend an das Projektgebiet liegt östlich das historische Gebäude Haus Roseneck, und rückwärtig eine ehem. Schmiede in einem zweigeschossigen Backsteingebäude, die zur rückwärtigen Bebauung der Kieler Straße gehört. Die auf der anderen Straßenseite kürzlich hinzugefügte Eckbebauung Marktstraße / Kieler Straße wurde in 2- bis 3-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 3-geschossige Wohnbebauung realisiert.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änd.

Quelle: (Google earth, 2020)

Das Gebiet ist erschlossen durch die Marktstraße, jedoch ist die Zufahrt durch verkehrsregelnde Maßnahmen wie Abbiegespuren und die Aufstellfläche vor der Ampelkreuzung nicht über die gesamte Straßenseite möglich. Gelegen am Kreuzungsbereich der L 76 und der B 4 ist das Gebiet sowohl an den überörtlichen Verkehr als auch an die in alle Himmelsrichtungen liegenden Siedlungsgebiete angebunden.

Die Grundstücke sind derzeit von Hochbauten freigeräumt. Aufgrund des schlechten Bauzustandes musste ein zweigeschossiges Wohngebäude auf dem Grundstück Marktstraße 1 abgerissen werden. Im rückwärtigen Bereich haben die Stadtwerke im Jahr 2015 einen für die Zeit der Umbauphase am Hauptgebäude benötigten provisorischen Mitarbeiterparkplatz eingerichtet. Dieser ist mit einer Zufahrt von der Marktstraße erschlossen, die gegenüber der Grundstückszufahrt des Neubaus Kieler Straße 97 / Marktstraße 2 angeordnet wurde.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planerisches Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist die Mobilisierung einer verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Fläche und die Wiedernutzbarmachung zur Errichtung einer Polizeidienststelle für Quickborn.

Die Polizeidienststelle Quickborn soll von ihrem dezentralen Standort Ernst-Abbe-Straße 10 in Quickborn-Heide wieder auf einen innerstädtischen Standort verlagert werden. Hierzu bieten sich die Grundstücke Marktstraße 1 – 3 an, die sich im Eigentum der Stadtwerke Quickborn befinden. Die Stadtwerke Quickborn haben in einem Bieterfahren Investoren aufgefordert, Konzepte vorzulegen, die die Belange der Polizei berücksichtigen (vgl. Städtebauliches Konzept Kap. 3).

Zusätzlich sollen auf dem zentrumsnahen Grundstück ca. 65 (kleine) Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die Stellplätze werden dafür zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage angeordnet.

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Quickborn, der das Gebiet als Mischgebiet ausweist und eine vorwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorsieht.

Der ortsbildprägende Baum am westlichen Rand des Geltungsbereiches soll weiterhin bestehen bleiben. Zum Schutz sollen Gebäude vom Baum abgerückt und im Bereich der Zu- und Ausfahrten entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Ursprungsplan festgesetzte Gehölz- und Baumstreifen wird in Teilbereichen mit einer Anpflanzfläche belegt und aufgewertet.

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. Insbesondere die vorgesehene Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche stand der Entwicklung des relativ kleinteiligen Gebietes entgegen. Für die Stadt Quickborn ist die Schaffung einer öffentlichen Verkehrsfläche hier nicht umsetzbar und auch nicht mehr städtebauliches Ziel. Die Anbindung der Baugrundstücke kann durch eine private Erschließung ebenso gut erfolgen. Trotz Überplanung dieser Verkehrsfläche, kann die Marktstraße 5 weiterhin darüber erschlossen werden, wie es auch im Original-Bebauungsplan vorgesehen war. Sie wird über ein Geh- und Fahrrecht abgesichert.

Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauflächen in einem Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO zur:

- Städtebaulichen Nachverdichtung an diesem innerstädtischen, zentralen Standort (III-geschossig statt bisher II-geschossig und Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl – GRZ von 0,4 auf 0,6),
- Realisierung eines innerstädtischen Standortes für eine neue Polizeidienststelle Quickborn mit guter Verkehrsanbindung,
- Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau,
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes auf eine zentrale Zu- und Abfahrt sowie
- Erhaltung und Anpflanzung wichtiger Baumbestände und Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsränder.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und im zentralen bebauten Bereich der Stadt Quickborn. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung/Nachnutzung und damit der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) aufgestellt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und auf die Erstellung des Umweltberichtes wird verzichtet.

Standortwahl

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.

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.

Alle genannten Voraussetzungen konnten im Zuge eines Abwägungsprozesses durch das Grundstück Marktstraße 1-3 erfüllt werden.

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.

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.

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.

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.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Rahmenkonzept sieht eine gemischtgenutzte Bebauung mit einer geschossweisen Gliederung an der Marktstraße und einer durch Wohnnutzung dominierten Bebauung im ruhigeren Innenbereich vor. Für eine neue Polizeidienststelle sollen Flächen im Erdgeschoß eines zur Marktstraße ausgerichteten Gebäudes bereitgestellt werden, daneben kann eine weitere ebenerdige Gewerbeeinheit entstehen.

Es ist eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m geplant.

Die zur Marktstraße orientierten Gebäude sollen von der Straße abrücken und Platz für einen Vorgarten sowie für Besucherstellplätze vor der zukünftigen Polizeidienststelle freihalten. Die rückwärtigen Gebäude liegen als Riegel in westlicher Richtung versetzt dahinter.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude soll von der Nordseite erfolgen, auf der Südseite sind Terrassen und Balkone als Außenwohnflächen, auf den übrigen Seiten Außenwohnflächen als Wintergärten vorgesehen. Von ca. 65 geplanten Miet-Wohnungen ist der überwiegende Teil für 1-Personen-Haushalte mit 45 qm bis 50 qm Wohnfläche, in den Staffelgeschossen auch für 2- bis 3-Personen-Haushalte mit 80 bis 90 qm Wohnfläche vorgesehen. Anteile der Wohnungen soll als sozialgeförderter Wohnungsbau entwickelt werden.

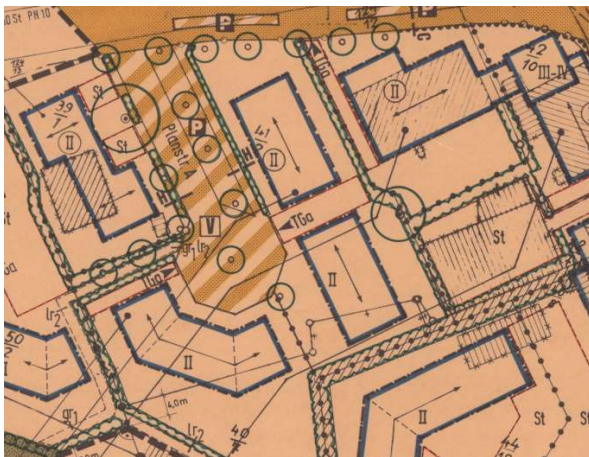


Abbildung 2 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39

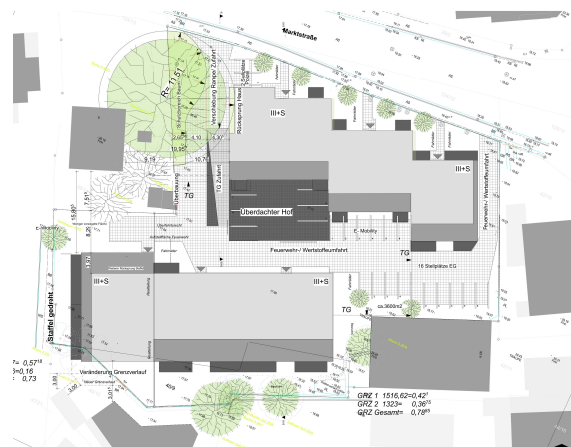


Abbildung 3 - Lageplan städtebauliches Konzept
Quelle: (Hansmann/ Heitgerken Architekten, Hamburg, 2021) (nicht genordet)

Die bisher als öffentliche Straße festgesetzte Stichstraßenerschließung stand einer Entwicklung des relativ kleinteiligen Gebietes entgegen. Daher ist es geplant, auf diese aufwendige Erschließungsform nun künftig zu verzichten. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird nunmehr eine Zufahrt für eine Tiefgarage sowie für oberirdische Stellplätze im Hofbereich nördlich der Alten Schmiede sowie für die Besucherstellplätze vor der Wache vorgesehen. Fahrradabstellplätze sind vor den jeweiligen Hauseingängen und in der Tiefgarage angeordnet. Die im B-Plan Nr. 39 vorgesehene Erschließung der Marktstraße 5 soll über ein Geh- und Fahrrecht gesichert werden.

Mit Ziel den Verkehr im Kreuzungsbereich (östlich) störungsfrei zu halten, wird dieser von weiteren Zufahrten freigehalten. Hier befindet sich lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr bzw. für die Müllabfuhr (vgl. Abb.4)**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

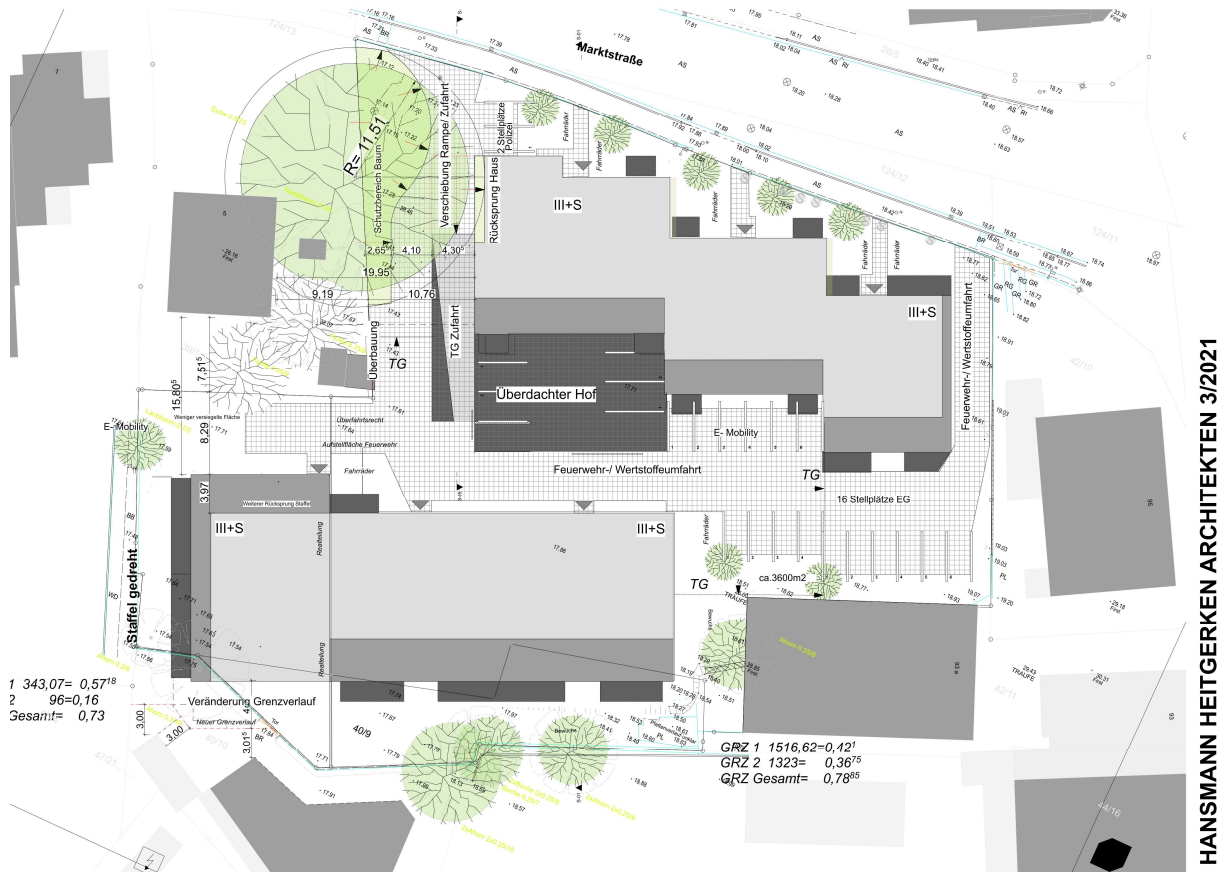


Abbildung 4 - Lageplan städtebauliches Konzept

Quelle: (Hansmann/ Heitgerken Architekten, Hamburg, 2021) (nicht genordet)



Abbildung 5 - Perspektive - Blick von Norden / Kreuzung Kieler Straße

Quelle: (Hansmann/ Heitgerken Architekten, Hamburg, 2021)

4. Rechtlicher Planungsrahmen

4.1. Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Stadt Quickborn als Stadtrandkern I. Ordnung dargestellt. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit dem übergeordneten Zentralen Ort (hier: Norderstedt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg) Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit dem übergeordneten Zentrum entwickelt werden.

Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen in Abstimmung mit dem zentralen Ort erfolgen (vgl. Kap. 2.2.5 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. (...) Grundsätzlich kann in allen Kommunen eine bauliche Entwicklung erfolgen. Für den Umfang ist maßgebend, ob die Kommune Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung ist

und welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind.

Die Stadt Quickborn ist ein entsprechender Schwerpunkt, sie hat somit eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Im Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd 1998 (Regionalplan) wird Quickborn ebenfalls als Stadtrandkern I. Ordnung eingestuft. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung an Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (vgl. Kap. 5.1 Regionalplan).

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen (vgl. Kap. 5.3 Regionalplan).

Durch den Ausbau der Innenstadt Quickborns zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum soll die zentralörtliche Funktion von Quickborn gestärkt werden. (vgl. Kap. 5.6.1 Regionalplan.).

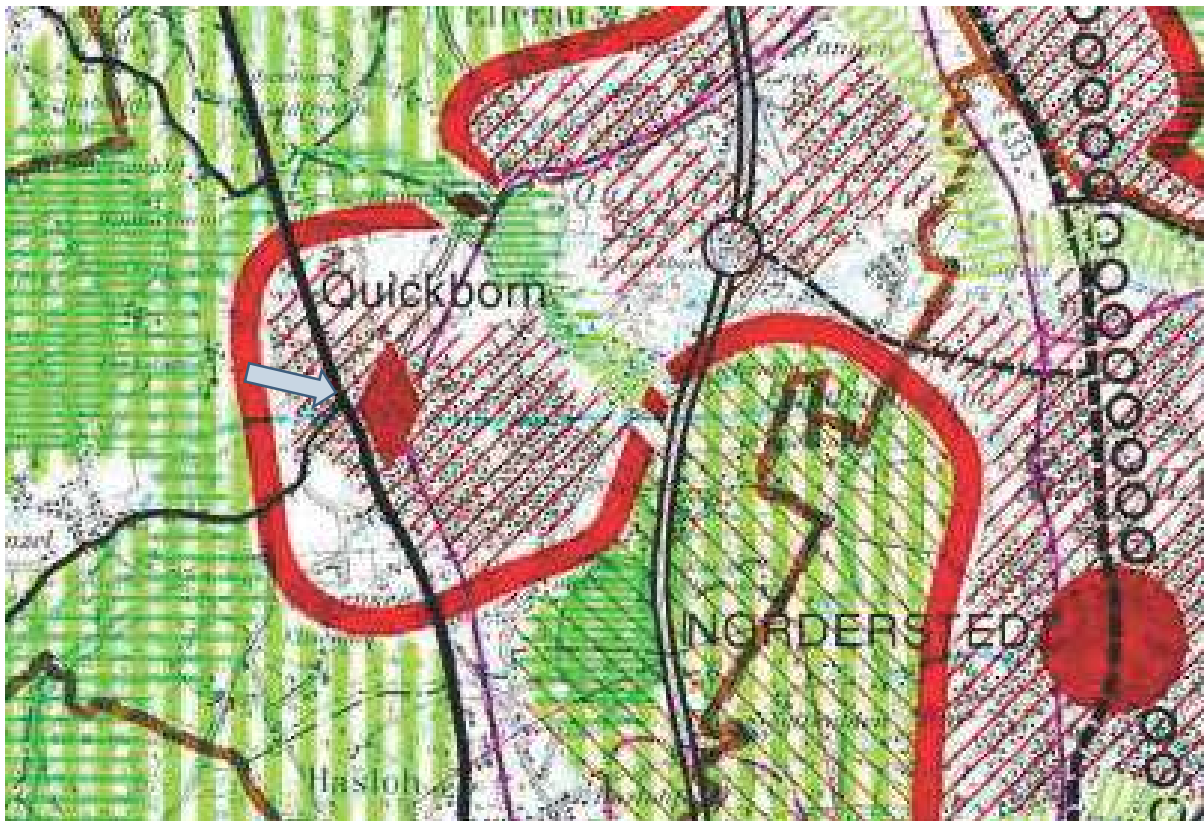


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Regionalplan I (alt) (ohne Maßstab),

(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Mit dem Bau einer Polizeidienststelle möchte die Stadt zudem ihrem Auftrag zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Versorgung nachkommen. Diese dient der Absicherung der Bevölkerung vor Gefahren, dient der Sicherheit und entspricht somit im übertragenden Sinn den Vorgaben der Raumordnung. Ebenso möchte sie kleineren gewerblichen, dienstleistungsorientierten Einheiten zur Stärkung der zentralen Versorgungsaufgabe einen innerstädtischen Standort bieten.

Ebenso entspricht die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 39 soll daraus ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO entwickelt werden. Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit der Flächennutzungsplanung. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

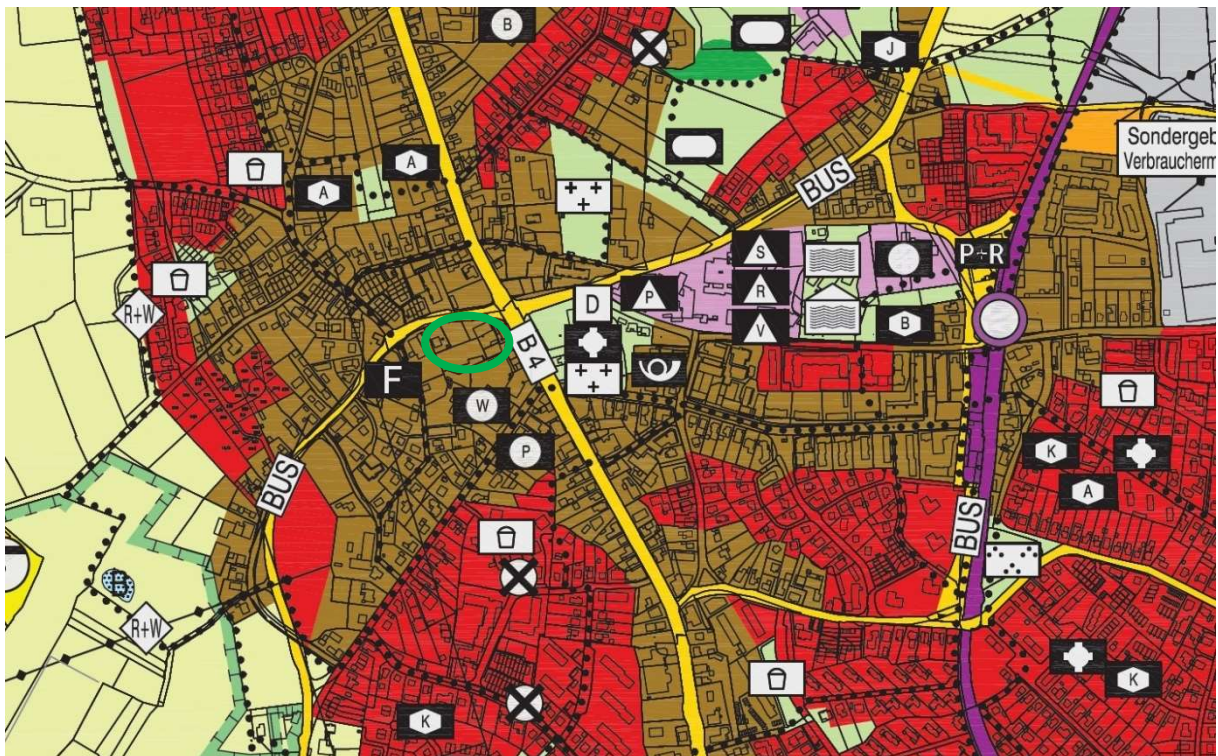


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem F-Plan Quickborn (ohne Maßstab)

Quelle: (Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn)

4.3. Einzelhandelskonzept

Quelle: Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn, cima, Lübeck, 2017

Die Stadt Quickborn hat, um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ihr Einzelhandelskonzept (2017) neugefasst. Zukünftige Planvorhaben sollen am Einzelhandelskonzept bewertet und beurteilt werden. Hierin heißt es u. a. auf S. 99:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich, wenn die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.

Zudem empfiehlt die cima folgende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden:

- In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Dies betrifft insbesondere die bestehenden MI-Gebiete entlang der Hauptverkehrsstraße und der MI-Gebiete gemäß F-Plan.

Die Fläche liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, bzw. der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn. Sie ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich in direkter Nähe zur / Hauptverkehrsstraße „Kieler Straße“. Demnach soll Einzelhandel sofern es gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn nahversorgungs- oder zentrenrelevant ist, nur zulässig sein, wenn eine Netto-Verkaufsfläche von 100 m² pro Einheit nicht überschritten wird.

4.4. Bebauungsplan

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Quickborn, der das Gebiet als Mischgebiet ausweist und eine vorwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Das Grundstück Marktstraße 1 soll mit dem Gebäude Kieler Straße 95 – Haus Roseneck – eine geschlossene Bebauung bilden, weitere Baukörper sollten als Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können.

Eine Tiefgarage auf dem Grundstück Marktstraße 1 soll direkt von der Marktstraße erschlossen werden, während für das Grundstück Marktstraße 3 und rückwärtige Flächen eine Planstraße als Stichstraße festgesetzt ist, von der auch das Grundstück Marktstraße 5 (Reetdachkate) mit erschlossen werden sollte. Hier sind auch öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplätze sind im B-Plan 39 in diesem Teilgebiet grundsätzlich nur als Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Weiterhin ist im B-Plan Nr. 39 ein Baum zur Erhaltung festgeschrieben, der sich auf dem Grundstück Marktstraße 5 direkt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung befindet. Entlang der Marktstraße und an der Erschließungsstraße sieht der B-Plan 39 die Anpflanzung von Bäumen vor. Gegenüber dem Haus Roseneck, der Reetdachkate und der ehem. Schmiede sowie zwischen den Wohngrundstücken sollten Pflanzstreifen für Sträucher und Bäume entwickelt werden. Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist ein

bestehender Gehölz- und Baumstreifen zur Erhaltung festgesetzt. Die Grünfestsetzungen sollen weiterhin in modifizierter Form berücksichtigt werden.

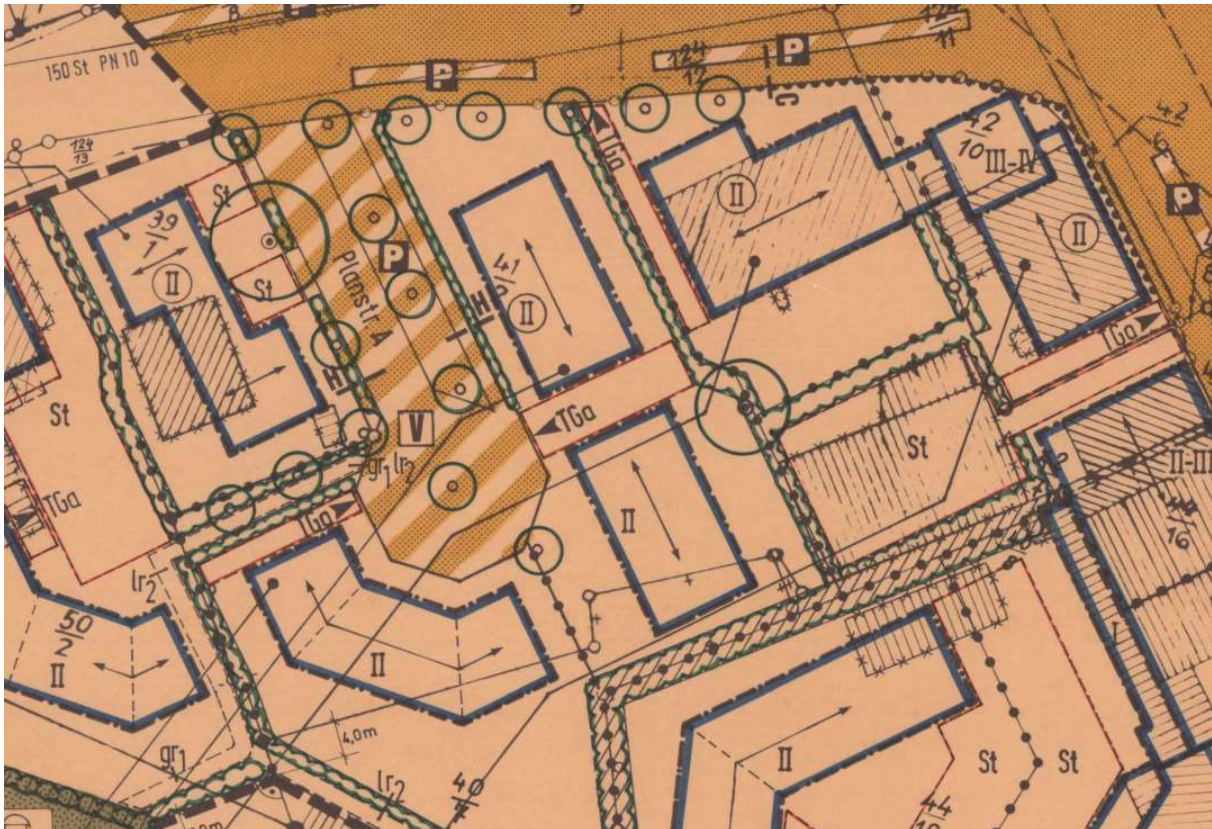


Abbildung 8 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39, genehmigt 1988

Quelle: (Geoportal, Kreis Pinneberg, 1988)

Die im B-Plan 39 ausgewiesenen Planungsziele haben im Geltungsbereich der 4. Änderung bis heute nicht zu einer wunschgemäßen städtebaulichen Entwicklung geführt. Daher soll der B-Plan nun mit der 4. Änderung wiederum an zeitgemäße städtebauliche Entwicklungsziele (vgl. Planungsanlass und Planungsziele, Kap. 2.) angepasst werden. Somit werden auch die getroffenen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 39 weitestgehend überplant.

4.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

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

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

- zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich im Siedlungskern der Stadt Quickborn. Das Plangebiet ist an vier Seiten von gemischten Bauflächen umgeben. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Das Planaufstellungsverfahren wird somit mit beschleunigten Verfahren mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange jedoch mit zwei Beteiligungsschritten der Öffentlichkeit durchgeführt. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4.290 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Es sind keine Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen (*Siehe auch Kapitel 6.2.5*).
- Die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer Polizeidienststelle sind nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zuzuordnen und unterliegen damit nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung als urbanes Gebiet nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, 4. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

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

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. (*hier nicht zutreffend*)
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

4.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

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

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 4.5). Die Erstellung eines Umweltberichtes erfolgt daher nicht.

Im Übrigen werden in Kapitel 6 - Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange Anforderungen dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

4.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung und Ausschluss

5.1.1. Urbanes Gebiet

Das Plangebiet wird durchgängig als **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. So kann eine breite Palette innerstädtischer Nutzungen ermöglicht werden. Insgesamt sollen die erhöhte städtebauliche Dichte sowie die erleichterte Nutzungsmischung urbaner Gebiete für mehr Lebendigkeit und Vielfalt im öffentlichen Raum und weniger Verkehr sorgen.

Auf den B-Plan Nr. 39 bezogen dient das Urbane Gebiet der planerischen Umsetzung der Funktionsmischung (Polizeidienststelle, Dienstleistung und Wohnen), die die wichtigen Funktionen wie Wohnen und Arbeiten an zentralen Standorten zusammenbringt.

Somit können Dienstleistungen und Gewerbe mit unterschiedlichen Anteilen an Wohnnutzungen in einer der Zentralität des Plangebiets angemessenen städtebaulichen Dichte realisieren werden.

Die Festsetzung als urbanes Gebiet folgt somit dem unter Kapitel 2. Planungsanlass und Planungsziele genannten Nutzungs- und Planungszielen.

5.1.2. Einschränkung von Wohnen

Das Urbane Gebiet wird in die Teilgebiete MU₁ und MU₂ unterteilt.

In den Bereichen entlang der Marktstraße (Urbane Gebiete MU₁) soll zusätzlich gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Diese Bereiche eignen sich aufgrund ihrer zentralen Lage an der Marktstraße besonders für die Polizeidienststelle (Dienstleistungsangebote). Zudem ist Wohnen als schutzbedürftige Nutzung aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr der Marktstraße mit erheblichen Auflagen verbunden, welche in den oberen Geschossen technisch und baulich deutlich sinnvoller und einfacher zu bewerkstelligen und gewährleisten sind.

5.1.3. Ausschluss von Einzelhandel

In den urbanen Gebieten sind die nach § 6a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sofern sie gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn nahversorgungs- oder zentrenrelevant sind, nur zulässig, wenn eine Netto-Verkaufsfläche von 100 m² pro Einheit nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Nutzungen sind:

Nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevant:

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Laut Einzelhandelsgutachten (2017) liegt die Fläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, bzw. der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn. Damit folgt die Planung den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (2017) (vgl. Kapitel Einzelhandelskonzept 4.3.).

5.1.4. **Ausschluss von Tankstellen**

Im Urbanen Gebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen ausgeschlossen, mit dem Ziel die Wohnnutzungen und die Nachbarbebauung von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Zudem müssen die Zu- und Abfahrten der Polizeidienststelle störungsfrei sein.

Diese Nutzung ist gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

5.1.5. **Vergnügungsstätten, Bordelle**

In den vergangenen Jahren wurde unter Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung die Quickborner Innenstadt sukzessiv und erfolgreich entwickelt. In einem nächsten Schritt beabsichtigt die Stadt Quickborn sich den westlichen Bereichen des ZVB im Umfeld der Kieler Straße zuzuwenden, um auch dieses Gebiet als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort weiter zu entwickeln und zu stärken. Hierfür wurde der B-Plan 110 in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs (südlich) aufgestellt.

Die Bereiche an der Kieler Straße sind auf der Nutzungsebene durch heterogene Einzelhandels-, Gastronomie-, und Dienstleistungsstrukturen geprägt. Um die Ladengeschäfte, Gastronomiestandorte sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen im Geltungsbereich zu stärken ist einem Verdrängungsprozess durch vermehrt festgestellte Umnutzungen von Ladenlokalen zu Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros entgegenzuwirken. Die beschriebenen Nutzungsänderungen lassen in der festgestellten Häufung einen „Trading-Down-Effekt“ befürchten, dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich entgegengewirkt werden muss. Hiernach ist insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitpläne im Bereich der Kieler Straße die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Im ZVB sowie im nahen Umfeld sind bereits Vergnügungsstätten ansässig, hier sind drei Standorte mit 5 Spielhallen im nördlich angrenzenden Kerngebiet zu nennen; eine Diskothek musste aufgrund von Konflikten mit der Nachbarschaft aufgeben. Zusätzlich befindet sich an der Kieler Straße im ZVB ein Wettlokal, welches auf eine Umnutzung einer Spielhalle zurückzuführen ist. An der Kreuzung Kieler Straße / Schulstraße ist eine neue Spielhalle hinzugekommen. Aufgrund von aktuellen Anfragen weiterer Wett- und Geldspielanbieter ist eine weitergehende quantitative Ausweitung dieser Nutzungstypologien zu befürchten. Eine Häufung von Vergnügungsstätten u.a. Automaten- und Spielhallen, Wettlokalen und Wettbüros geht mit dem Sinken der Attraktivität eines Einzelhandels- und Versorgungsstandortes einher. Die Angebotsvielfalt sinkt und Dienstleistungsanbieter und Einzelhändler konkurrieren mit mietsteigernden Nachfragen in doppelter Hinsicht nämlich durch höhere Mietkosten und Verdrängung bei gleichzeitiger Abwertung der Markt- bzw. Geschäftsumgebung.

Daher werden zur Sicherung der Angebotsvielfalt und zur Entwicklung des Standortes „Zentraler Versorgungsbereich“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) ausgeschlossen.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten und sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Zur Steuerung dieser Anlagen ist der Ausschluss von

Vergnügungsstätten somit nicht ausreichend. Daher werden neben Vergnügungsstätten auch die zuvor aufgezählten Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarbietungen und entsprechende Einzelhandelsbetriebe prägen zusätzlich zu den oben beschriebenen Verdrängungsprozessen in starkem Maße die Umgebung (z. B. durch stadtbildstörende Werbung). Sie können das Wohnen zum Beispiel durch Schallimmissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen im Abend- und Nachtzeitraum beeinträchtigen.

Nähere Beschreibung der ausgeschlossenen Nutzungen

Vergnügungsstätten dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem gesellschaftlichen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft. Unter diesen Begriff fallen z.B.:

- Spielcasinos sowie Spiel- und Automatenhallen oder Internet-Cafés, wenn ihr Schwerpunkt darin besteht, den Kunden das Spielen am Computer zu ermöglichen,
- Varietés,
- Diskotheken und Tanzbars,
- Lichtspielhäuser (insb. Multiplex-Kinos),
- Wettbüros, wenn sie nicht nur Wettannahmestellen darstellen.

Die Gewerbeordnung bestimmt inhaltlich die Gewerbefreiheit nach dem Grundgesetz, beschränkt sie aber auch. § 33 a der Gewerbeordnung (GewO) behandelt die Erlaubnispflicht von Gewerbebetrieben, die "gewerbsmäßig Schausstellungen von Personen in [ihren] Geschäftsräumen veranstalten oder für deren Veranstaltung [ihre] Geschäftsräume zur Verfügung stellen". Dies gilt nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter. Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen können zwar auch zu den Vergnügungsstätten zählen, es gibt dafür jedoch keine entsprechende Rechtsprechung.

Unter den Ausschluss fallen somit u.a.:

- Bordelle (das organisierte Angebot von Prostitution in einem Gebäude),
- bordellartige Betriebe (ebenfalls konzentrierte Prostitution in einer baulichen Anlage): wie z. B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen,
- Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen (Betriebe, in denen sich Personen für den Sexualtrieb zur Schau stellen) wie z.B. Stripteaselokale, Nachtbars mit Tabledance oder Ähnlichem, Peepshows, Sex-Life-Shows,
- Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Charakter, soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken wie. z.B. Erotikfachmärkte, Sexshops, Eros-Center und Sex-Videotheken.

Durch den gleichzeitigen Ausschluss von Vergnügungsstätten sind auch Kombinationen unzulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GRZ von 0,4 aus dem Ursprungsplan wird nicht übernommen. Zu Erreichung einer entsprechenden urbanen Dichte wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht nicht der höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,8 für Urbane Gebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen, besonders im Bereich der schützenswerten Eiche und der Nachbarbebauung kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden. Diese Festsetzungen eröffnen den insgesamt notwendigen Spielraum für die vorgesehenen Nutzungen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) ist grundsätzlich zulässig, aber nur bis max. GRZ 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- a. nicht überdachten Stellplätzen, die aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt sind, nur anteilig entsprechend ihrem Abflussbeiwert mitzurechnen
- b. Nebenanlagen, die mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen sowie –
- c. nicht überbaute Tiefgaragen mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen sind, nicht mitzurechnen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Diese Ausnahmen fördern die Begrünung von sonst versiegelten Flächen und verringern die Regenlast.

5.2.2. Gebäudehöhe / Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlage und die Geschossigkeit sollen im Vergleich zum Ursprungsplan erhöht werden und sich den gegenüberliegenden Gebäuden an der Marktstraße annähern. Gemäß Landesbauordnung darf auf den Geschossen zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit (GH) 12,5 m in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Sie bezeichnet das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt der in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufeld. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Im MU 2 wird die zulässige Gebäudehöhe an der nordwestlichen Seite auf 10 m zur Ausbildung eines Staffelgeschosses reduziert. Dies dient auch der optischen Reduzierung des Baukörpers gegenüber der Nachbarschaftsbebauung.

Diese Höhenbegrenzungen entsprechen dem Baukonzept.

In den Urbanen Gebieten darf die festgesetzte Gebäudehöhe zugunsten einer erhöhten Flexibilität durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern sie um mindestens 2,0 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB). Das Zurücksetzen fördert das Einfügen in die Umgebung und der gewünschten Zentralität.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Nr. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Neubauvorhaben und nehmen Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die Wurzelschutzbereiche.

Insbesondere im westlichen und südlichen Plangebiet wird die Lage der Baugrenzen durch die zu erhaltenden Bäume bestimmt (vgl. Kap. 6.3.2. *Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote*).

Im westlichen Bereich (Reetdachkate) wird ein Abstand von 10,50 - 12,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Ebenso wird dieser Abstand gegenüber der vorhandenen Bebauung an der südöstlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt.

Die rückwärtige Baufläche im südlichen Bereich beachtet zudem die Flächen mit Geh-, und Leitungsrechten und verläuft mit einem Mindestabstand von 3 m gegenüberüber der Grundstücksgrenze.

Die zur Marktstraße orientierte Baugrenze ist um 5 m von der Straße abrückt, die Fläche bietet dadurch Platz für einen Vorgarten sowie für Besucherstellplätze vor der zukünftigen Polizeidienststelle.

Für eine höhere Flexibilität dürfen die Baugrenzen durch An- und Vorbauten wie z.B.: Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Ergänzend zu den Baugrenzen wird die zulässige Bauweise im B-Plan festgesetzt. Die Gebäude sollen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (gemäß Landesbauordnung - LBO) und einer Länge von maximal 50 m errichtet werden. Diese Vorgabe sichert in Kombination mit anderen Festsetzungen die gewünschte Bebauungsstruktur ab.

Durch die gewählten Abstände zum Grundstück Marktstraße 5 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.

5.4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind in Baugebieten grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten.

Diese Abstandsvorschrift gilt nicht bei Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge der Polizeidienststelle, Einfriedungen und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentliche Verkehrsfläche jedoch nicht beeinträchtigen, z.B. durch den Wuchs von Hecken.

Überirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind auch in den für Sie festgesetzten Flächen (in Teil A - Planzeichnung) zulässig.

Dies entspricht dem Baukonzept und dient der Vermeidung von störenden baulichen Anlagen im Innenhof bzw. an den Plangebietsrändern.

Fahrradabstellplätze sind vor den jeweiligen Hauseingängen angeordnet und zulässig.

Stellplätze und Erschließungsflächen sind zudem im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. In den Wurzelschutzbereichen muss ein wurzelverträglicher Unterbau und Fugenpflaster zur Anwendung kommen. Diese Festsetzung dient dem Baumschutz und der Minderung der Regenwasserlast.

Auf die Hinweise zum Baumschutz des Teil B - Text wird verwiesen.

Eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet ist aufgrund des unterirdischen Salzstocks unzulässig. (siehe Kapitel 10.4).

5.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Derzeit kreuzen ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserhauptsammler das vorhandene Plangebiet. Beide Kanäle verlaufen unter den zukünftig geplanten Gebäuden bzw. dem bestehenden Parkplatz in Richtung Norden.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen sollen durch die Stadt Quickborn im Vorwege an den südlichen Gebietsrand verlegt werden. Dafür wird am südlichen und westlichen Plangebietsrand eine Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

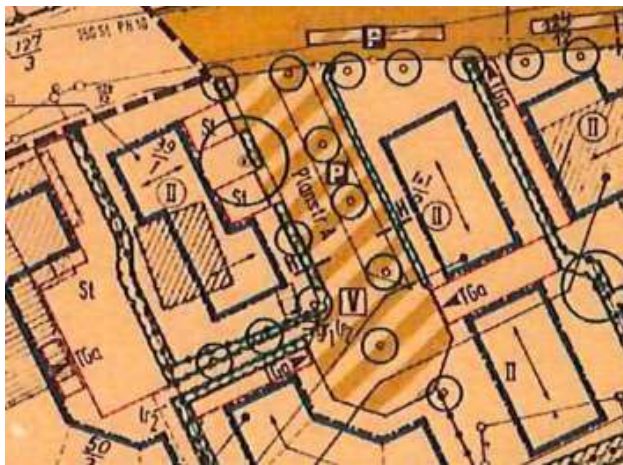


Abbildung 9 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39

Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine öffentliche Straße (Planstraße A) zur Erschließung von Stellplatzanlagen auf dem Grundstück Marktstraße Nr. 5 vorgesehen. Sie wird nicht in die neue Planung übernommen.

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

Um eine gewisse Flexibilität auf der Ausführungsebene zu ermöglichen, dürfen die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Grundstücks Marktstraße Nr. 5 Flurstück 39/1 zu belastenden Flächen geringfügig verschoben werden.

5.6. Immissionsschutz

Prognose der durch den Straßenverkehr und durch Gewerbelärm vor den Fassaden der Neubauten hervorgerufenen Beurteilungspegel, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg 2021

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Untersucht wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen in den umliegenden Misch- und Kerngebieten. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Für Details wird auf die Anlage verwiesen.

Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung zitiert. Die Seitenangaben beziehen sich alle auf das Gutachten: *Prognose der durch den Straßenverkehr und durch Gewerbelärm vor den Fassaden der Neubauten hervorgerufenen Beurteilungspegel, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg 2021.*

5.6.1. Verkehrslärm

"Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms an der nördlichen und an der östlichen Baugrenze des Teilgebiets MU1 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts um bis 5 dB(A) tagsüber und um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten werden. Im Teilgebiet MU2 werden die

Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm tagsüber eingehalten, nachts ergeben sich Überschreitungen von höchstens 2 dB(A).

Unter der Zugrundelegung des Baukonzepts ergeben sich im Teilgebiet MU1 an der Nordwest- und an der Nordostfassade zur Marktstraße bzw. zur Kreuzung Kieler Straße Beurteilungspegel von 69 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts, die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Im Teilgebiet MU2 werden mit der geplanten Bebauung die Immissionsgrenzwerte tagsüber und nachts eingehalten." (S. 33 f)



Abbildung 10 - Verkehrslärm tags im 3. OG, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik

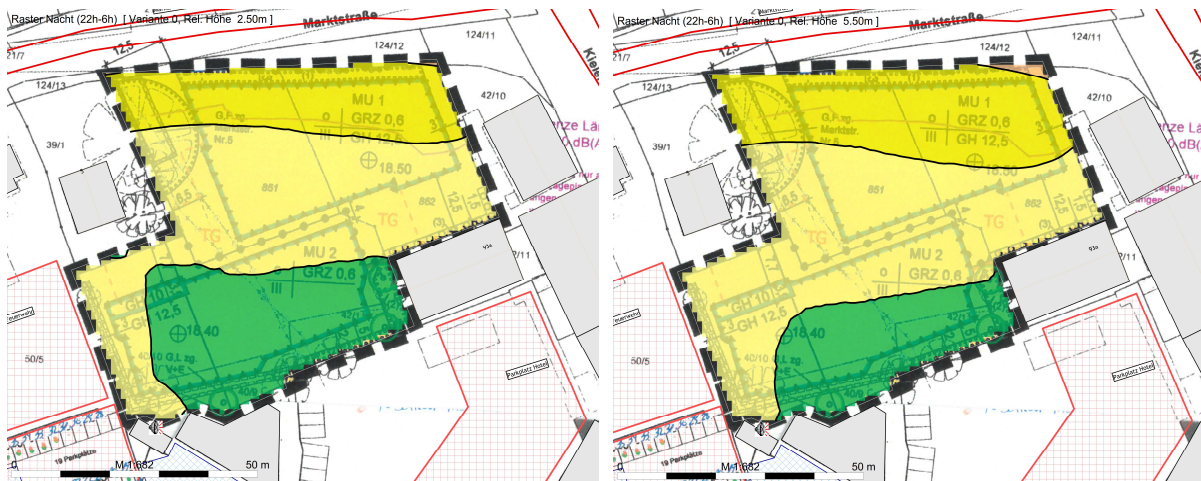
Quelle: Anlage 3



Abbildung 11 - Verkehrslärm nachts im 3. OG, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik

Quelle: Anlage 3

"Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm sind Schlafräume von Wohnungen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Außenbauteilschalldämmungen von Aufenthalts- und Schlafräumen sind nach DIN 4109-1 und -2 entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche III bis V zu dimensionieren." (S. 33)



**Nebenzeichnung 1 -
Lärmpegelbereiche Erdgeschoss**

**Nebenzeichnung 2 -
Lärmpegelbereiche 1. Obergeschoss**



**Nebenzeichnung 3 -
Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss**

**Nebenzeichnung 4 -
Lärmpegelbereiche 3. Obergeschoss**

Nacht (22h-6h)
DIN 4109 (+13dB)
nachts

I	-55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	>80 dB(A)

Abbildung 12 - maßgebliche Außenlärmpegel

Quelle: Anlage 5

"Nachts muss durch entsprechende schalldämmte Belüftungseinrichtungen sichergestellt werden, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Schalldämmte Belüftungseinrichtungen sind im gesamten Plangebiet erforderlich, da der nächtliche Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm größer als 45 dB(A) ist.

Für Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien oder Balkonbrüstungen sicherzustellen, dass in der Mitte dieser Außenwohnbereiche ein Pegel von 60 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird" (S. 34).

Hinweis: Die dazugehörigen bautechnischen Nachweise sind im Baugenehmigungs- bzw. im Baufreistellungsverfahren vorzulegen.

Die betroffenen Bereiche (Außenwohnbereiche) sind im Abschnitt 6.1.1 des Gutachtens auf Seite 22 f. dargestellt und werden im Folgenden gezeigt:

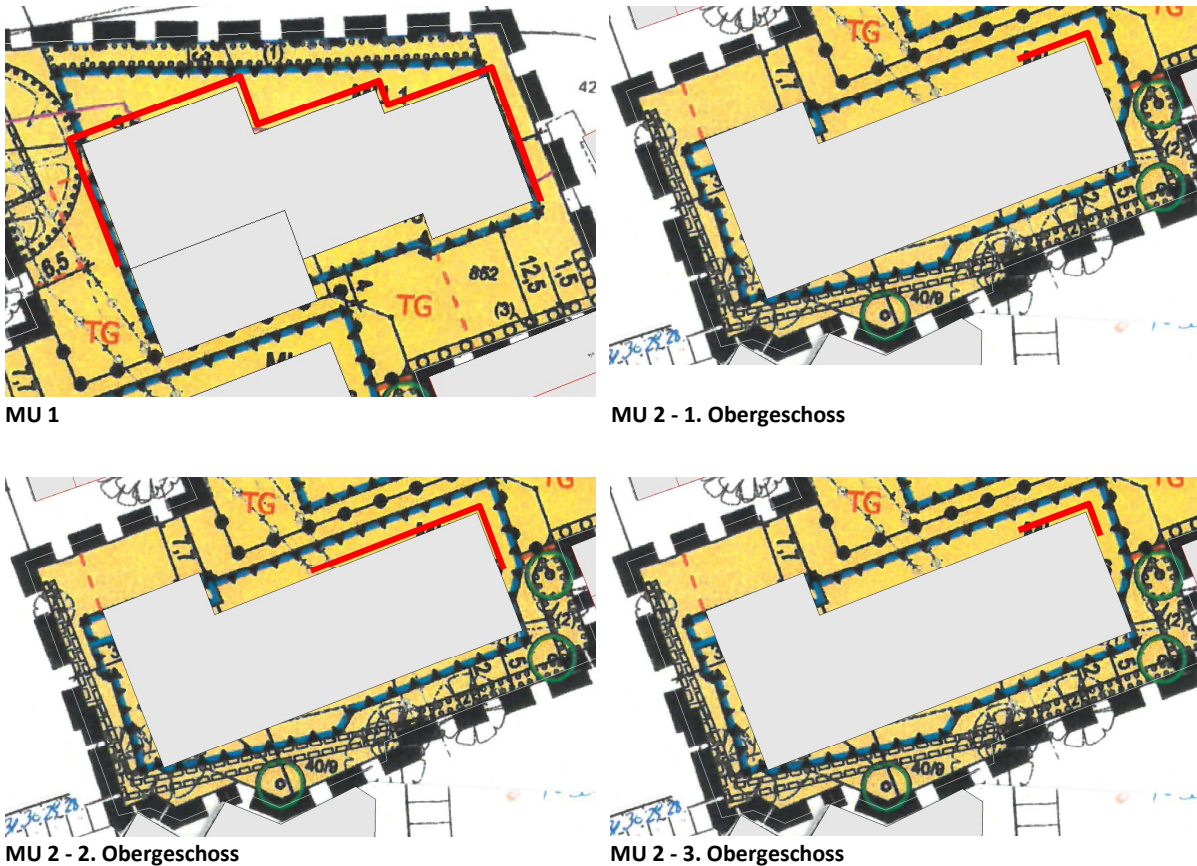


Abbildung 13 - Bereiche mit Tagpegeln größer als 60 dB(A)

Quelle: S. 22 f

5.6.2. Gewerbelärm

"Die Berechnungen zum Gewerbelärm, der aus den umliegenden Bereichen auf das Plangebiet einwirkt, haben gemäß dem Gutachten ergeben, dass der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit nach TA Lärm von 45 dB(A) an der westlichen Baugrenze im Teilgebiet MU2 um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Der zulässige Spitzenschalldruckpegel wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen nachts sind ausschließlich auf die Nutzung des Parkplatzes der Feuerwehr und die Einsatzfahrten der Feuerwehr zurückzuführen. An der südlichen Baugrenze im Teilgebiet MU2 werden die nächtlichen Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Spitzenschalldruckpegel werden eingehalten. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenschalldruckpegel in beiden Teilgebieten eingehalten.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber dem Gewerbelärm sind Schlafräume von Wohnungen in beiden Teilgebieten MU1 und MU2 an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ müssen vor den Fenstern von Schlafräumen im westlichen Bereich des Teilgebiets MU2 in den unter Ziffer 6.2 [des] Gutachtens gekennzeichneten Bereichen verglaste Loggien/Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden, um den Beurteilungspegel nach TA Lärm außen vor den Fenstern der Schlafräume zu reduzieren. Für Wohnräume im Teilgebiet MU2 sind keine Maßnahmen erforderlich, da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nur in der Nachtzeit vorliegen." (S. 34 f)

Nachfolgend sind die Abbildungen aus der Ziffer 6.2 des Gutachtens ersichtlich.

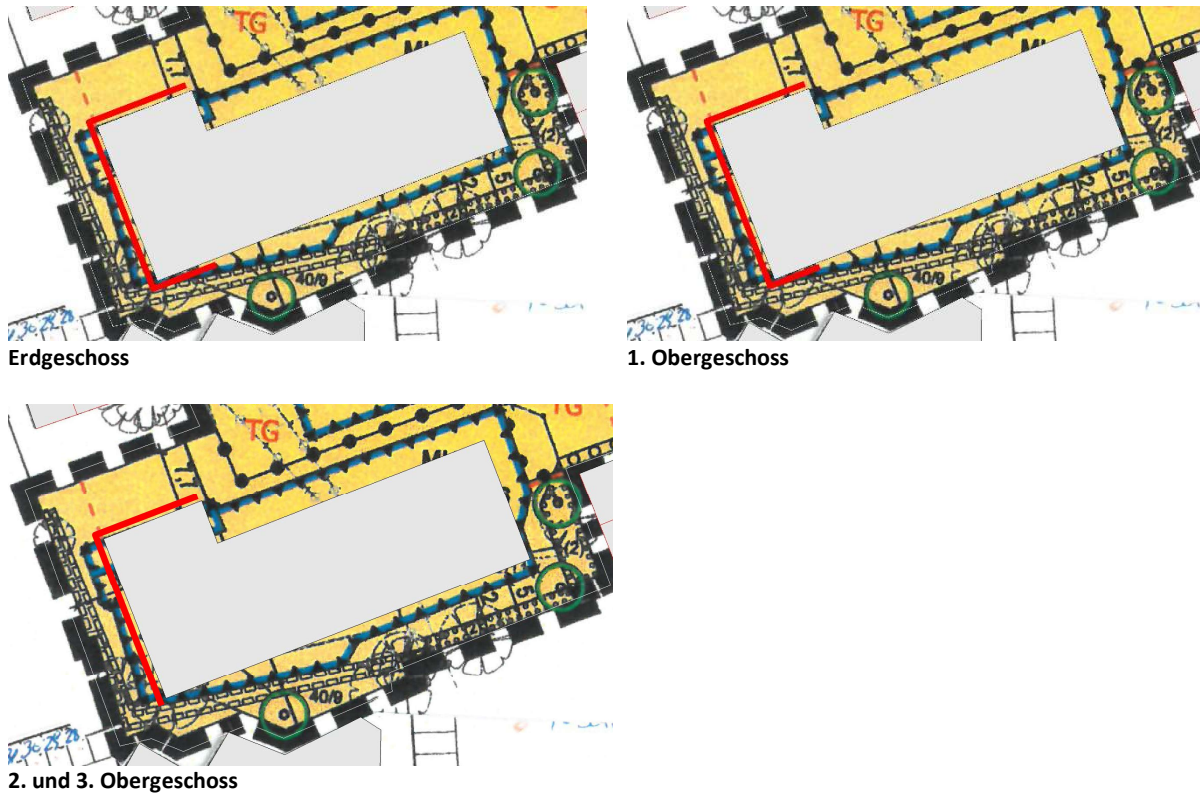


Abbildung 14 - eingeschränkte Fassadenteile

Quelle: S. 27 f

"An der westlichen Grundstücksgrenze im Teilgebiet MU2 ist eine 2 m hohe geschlossene und blickdichte Lärmschutzwand zu errichten, um die Erdgeschosswohnungen an der Südwestfassade im Teilgebiet MU2 vor dem Gewerbelärm zu schützen. Die Lärmschutzwand kann auch als Holzwand ausgebildet werden.

Im Teilgebiet MU1 sind hinsichtlich des Gewerbelärms keine baulichen Maßnahmen erforderlich." (S. 35)

Die Lage der Schallschutzwand (im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt) wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

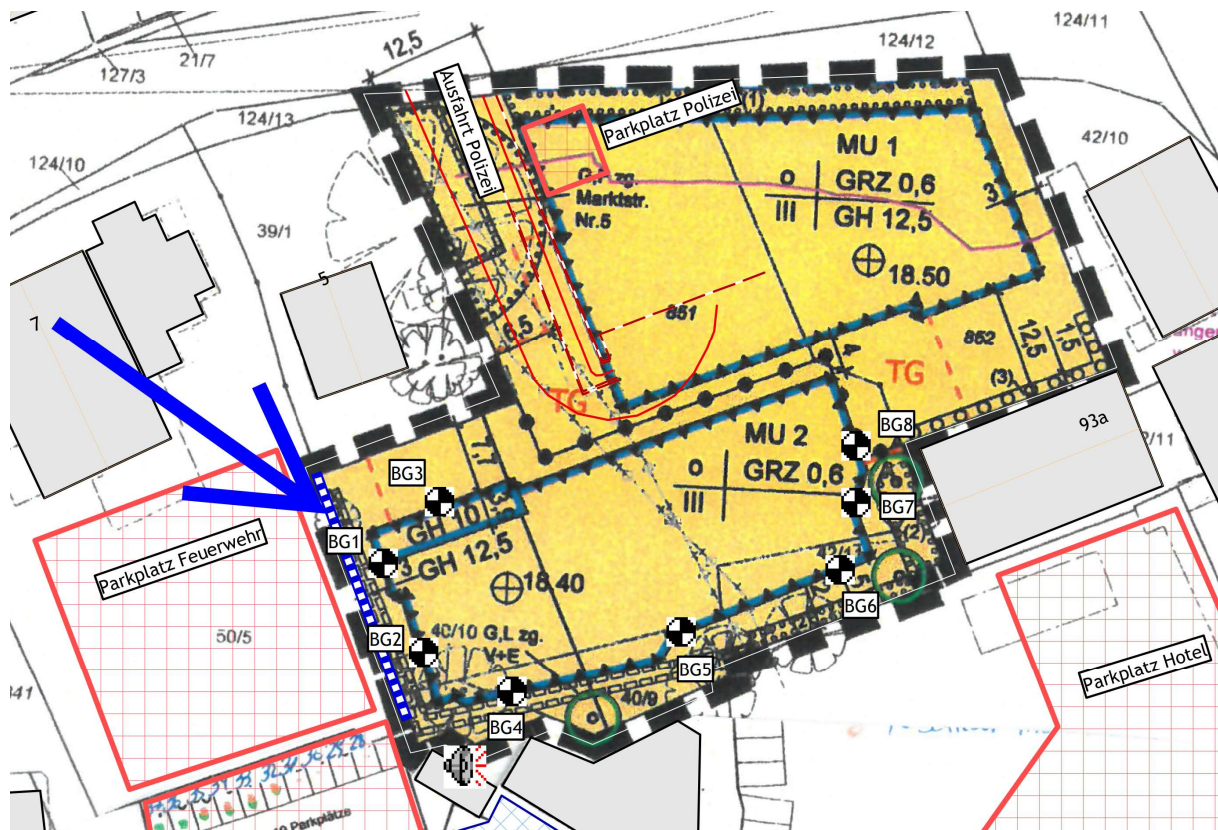


Abbildung 15 - Lageplan Gewerbe / Lage der Lärmschutzwand

Quelle: Anlage 1.2

5.6.3. Stadtplanerische Einschätzung

Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden Maßnahmen zur Lärminderung vollzogen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reihenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelages (lärmarmer Straßenbelag)
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01

Zu 1.

Gem. § 50 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf schutzbedürftige Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist dazu anzumerken, dass im Plangebiet kein Wohngebiet, sondern ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Mit der Planungsrechtsnovelle 2017 wurde das Urbane Gebiet (MU) als § 6a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Leitgedanke war eine „Stadt der kurzen Wege“ gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht

eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Dem Trennungsgedanken gem. § 50 BImSchG wird mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Stadtinneren für die Nutzungen Wohnen und Polizei neben den öffentlichen, gewerblichen Nutzungen (Feuerwehr, Stadtwerke, Hotel etc.) und Wohnnutzungen Rechnung getragen.

Zudem ist es 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 Nutzungen der Innenbereiche zu vermindern. Das BauGB § 1a Abs. 2 nennt in dem Zusammenhang das städtebauliche Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Eine generelle Vermeidung von Lärmkonflikten im Plangebiet würde aufgrund der äußeren Schallquellen nur mit einer Nichtbebauung einhergehen und dies stünde den zuvor genannten Zeilen entgegen.

Dem Abstandsgebot entsprechend wird das Gebäude mit dem höheren Wohnanteil im leiseren MU 2 verortet, während die Polizeidienststelle mit Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen an der Marktstraße geplant ist.

Zu 2.

Aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwällen oder -wänden kommen im Plangebiet nur eingeschränkt an der Westseite des MU 2 in Betracht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Die Schallschutzanlagen würden im MU 1 bei städtebaulich denkbaren Höhen nur das Erdgeschoss vor Lärm schützen können, das nicht für Wohnbebauung vorgesehen ist. Die Obergeschosse wären weiterhin ungeschützt.
2. Das Grundstück wird von dem schallemittierenden Verkehrsweg direkt erschlossen. An diesen Stellen wäre die Schallschutzanlage zu unterbrechen. Die Unterbrechung muss dabei so groß sein, dass man durch die Öffnung hindurch sicher ein- und ausfahren kann (also mit größeren Öffnungsmaßen um die Straße entsprechend Einblicken zu können). Dies würde die Schallschutzwirkung mindern.
3. Durch Schallschutzanlagen würden getrennte Stadtquartiere in Form kleiner durch Wände abgetrennter Inseln entstehen und man würde die Stadt nicht mehr als zusammengehörige städtebauliche Einheit wahrnehmen und erleben.

Einem aktiven Schallschutz entlang der Marktstraße in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls werden unter Berücksichtigung der o.g. Gründe keine Realisierungschancen eingeräumt.

Zu 3.

Die Verkehrsfläche der Marktstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und kann daher nicht zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden. Dennoch wird die Option an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Zu 4.

Bei Neuplanungen von Baukörpern im straßennahen Überschreitungskorridor könnte mit einer schalloptimierten Planung hinsichtlich ihrer Größe und Stellung im Plangebiet sowie durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung planerisch auf die Überschreitungen reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren.

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang, neue Gebäudekörper parallel an der Straßenachse auszurichten, damit mit der Zeit alle Gebäude im Überschreitungskorridor über eine lärmabgewandte Gebäudefassade verfügen. Dies gelingt mit den geplanten Gebäudekörpern und der vorgesehenen Grundrissgestaltung.

Aus Sicht der Stadt stellen diese aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und ist dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie und Nutzung angemessen.

5.6.4. Festsetzungen

Aufgrund der beschriebenen Lärmbelastungen und städtebaulichen Zwangspunkte werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen ist grundsätzlich nach DIN 4109-1 und -2: 2018-01 unter der Berücksichtigung der Raumgeometrien der zu betrachtenden Räume und erforderlicher Belüftungseinrichtungen so zu bestimmen, dass die Anforderungen an den jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (siehe Abbildung 12 - maßgebliche Außenlärmpegel) nicht unterschritten werden.
- Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz des Nachtschlafes schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich.
- Im Teilgebiet MU1 sind Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung vorrangig an der lärmabgewandten Südfassade anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, ist durch ausreichend hohe Fensterschalldämmungen nach DIN 4109 in Kombination mit geeigneten Belüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass ein nächtlicher Innenpegel in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Im Teilgebiet MU2 sind Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ müssen vor den Fenstern von Schlafräumen im westlichen Bereich des Teilgebiets MU2 in den rot gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 14 - eingeschränkte Fassadenteile) verglaste Loggien/Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.
- Im in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Bereich ist eine 2 m hohe geschlossene und blickdichte Lärmschutzwand (an der westlichen Grenze des MU 2) zu errichten.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Alternativ ist vor Außenwohnbereichen an den lärmbelasteten Fassaden mit einem Pegel von mehr als 60 dB(A) tagsüber in den rot gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 13 - Bereiche mit Tagpegeln größer als 60 dB(A)) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Balkonbrüstungen oder in ihrer Wirksamkeit vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in der Mitte dieser Außenwohnbereiche ein Pegel von 60 dB(A) tagsüber durch den Verkehrslärm nicht überschritten wird.
- *Hinweis: Im MU 2 - Erdgeschoss ist der Tagpegel kleiner als 60 dB(A).*
- Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- *Hinweis: Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und -2: 2018-01 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Quickborn bereit.*

6. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(erstellt von Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand September 2021)

6.1. Einleitung

Die Stadt Quickborn beabsichtigt mit dem Vorhaben, einen neuen Standort für die Polizeidienststelle Quickborn in zentraler, innerstädtischer Lage mit guter Verkehrsanbindung zu realisieren und Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu errichten. Auf dem Plangebiet stand bislang ein zweigeschossiges Wohngebäude, das aufgrund des schlechten Bauzustandes jedoch abgerissen wurde.

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“. Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13a BauGB bedarf es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon ausgenommen sind insbesondere die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem wird klargestellt, dass abgesehen von Erfordernissen zur Erhaltung von Großbäumen kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Struktur / Fläche durch die Planung betroffen ist oder sein könnte.

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

Die sonstigen Umweltbelange wie Immissionsschutz (⇒ Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit vor allem mit Blick auf den Immissionsschutz), Wasser (⇒ Flächenentwässerung), Boden (⇒ ggf. belastete Böden etc.), Fläche (⇒ Flächeninanspruchnahme, ggf. bodenordnende Maßnahmen), kulturelles Erbe, (⇒ Gebäude Marktstraße Nr. 5 und archäologisches Interessengebiet), sonstige Sachgüter (bestehende Nutzungen und Nutzungsrechte) werden in Zusammenhang mit anderen Kapiteln der Begründung behandelt. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerstädtischen bisherigen Mischgebiets- und künftigen Wohngebietsfläche hinausgehen und da konkrete bauliche Maßnahmen des Klimaschutzes darüber hinaus unter Berücksichtigung von Details der Gebäudearchitektur im Nachgang auf der Ebene der Ausbauplanung entwickelt werden sollen.

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

Besondere Arten oder Mengen der Abfallerzeugung sind nicht zu erwarten.

6.2. Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

6.2.1. Biotoptypen / Pflanzen

Der Plangeltungsbereich wurde am 24.04.2020 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen im und am Plangebiet festgestellt:

Urbanes Ziergehölz



Foto: Ziergehölz am nordwestlichen Rand des Plangebietes

Das Plangebiet ist an den nordwestlichen, westlichen, südlichen und östlichen (teilweise, Abgrenzung zu Gebäuden Kieler Str. 93a und 95) Rändern von urbanen Ziergehölzen umgeben.

An der jetzigen Einfahrt (nördliche Seite) befindet sich eine kleine Gruppe von Ziergehölzen.

Typische Arten sind v. a. Flieder, Weißdorn, Weigela, Euonymus



Ziergehölz am Rand zu Gebäuden Kieler Str.



Ziergehölz südlich des Flurstücks 39/1



*Ziergehölz am südlichen und westlichen Rand
Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Heckenkirsche*



Ziergehölz am südöstlichen Rand

Grünflächen im besiedelten Bereich



Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich in Verbindung mit dem Grundstück Marktstraße Nr. 5 ein Siedlungsgarten mit urbanen Ziergehölzen.

Rasen



Rasen im nordwestlichen Teil des Plangebietes

Auf der westlichen Seite und südlich des geschotterten Parkplatzes befinden sich Rasenflächen.

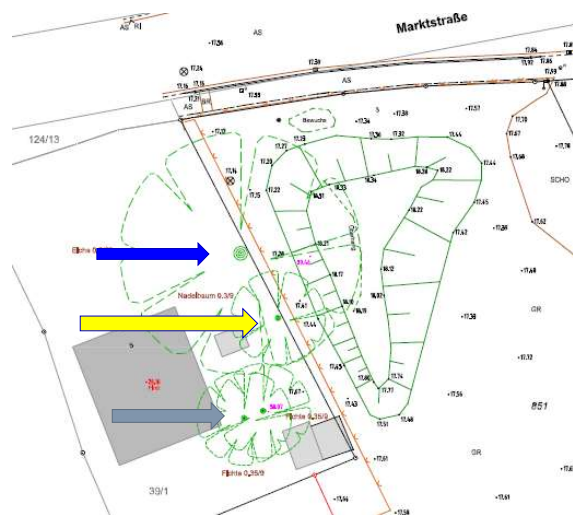


Rasen im westlichen Teil des Plangebietes



Rasen im südlichen Teil des Plangebietes

Urbanes Gehölz mit Bäumen



(Darstellung in Ausschnitten der örtlichen Vermessung mit Stand vom 09.03.2020)

Weitere Angaben zu vorkommenden Bäumen sind im Anschluss dieser Biotoptypenangaben als Ergebnisse einer baumgutachterlichen Kurzstellungnahme des Sachverständigen für Baumpflege U. Thomsen (2020 – s. Anlage zum Bebauungsplan) wiedergegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine ortsbildprägenden Bäume (ab ca. 2 m Stammumfang).

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch auf dem Nachbargrundstück eine Stieleiche mit StØ ca. 1,0 m (blauer Pfeil).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ebenfalls auf dem Nachbargrundstück eine Rotfichte mit StØ 0,35 (gelber Pfeil).

Beide Kronen ragen über den Zaun auf das Plangebiet.

Des Weiteren befinden sich zwei Fichten mit StØ 0,35 sowie ein weiterer Nadelbaum mit StØ 0,3 auf dem gleichen Flurstück, westlich des Plangebietes (grauer Pfeil), jedoch mit größerem Abstand zum Plangebiet.

An der Südseite an der Grenze zu den Flurstücken 40/10 und 44/24 befinden sich Ahornbäume sowie eine Hainbuche



Großbaum und Nadelbäume auf Flurstück 39/1

Bäume an der Südseite: befinden sich auf dem Flurstück 40/10 ein Ahornbaum mit St \varnothing 0,3 und auf dem Plangebiet ein Ahornbaum mit St \varnothing 0,2



Ahornbäume an der Südwestseite



Ahornbaum St \varnothing 0,25 am Gebäude Kieler Str. 93a

Unversiegelter Weg ohne Vegetation

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine geschotterte Fläche mit einer unbefestigten Zuwegung von und zur Marktstraße.



Sonstige vegetationsarme/-freie Fläche

Der ehemalige Standort eines Wohngebäudes war zum Begehungszeitpunkt umgebrochen und liegt derzeit brach



Gebäude



Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude.

Das Gebäude Kieler Straße 93 grenzt im Südosten an das Plangebiet an.



Das Gebäude Kieler Straße 95 grenzt im Osten an das Plangebiet an.



Im Südwesten grenzen Flächen und Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an das Plangebiet.



Im Nordwesten befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück 39/1 ein Reetdachhaus.



Im Süden grenzen Betriebsgebäude und -flächen der Stadtwerke Quickborn an das Plangebiet.

Verkehrsflächen

Marktstraße:



Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Norden angrenzend Verkehrsflächen (Marktstraße) und Gehwege sowie die Lichtsignalanlage zur Regelung des Verkehrs im Kreuzungsbereich zur B4 Kieler Straße.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotoptypen.

6.2.2. Baumgutachterliche Stellungnahme

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine **baumgutachterliche Stellungnahme** zu den 10 Einzelbäumen auf dem Baugrundstück sowie grenznah auf den Nachbargrundstücken hinsichtlich des Zustandes, der Erhaltungsfähigkeit und des Entwicklungspotentials, der Durchführung einer Wurzelerkundung bei der Stieleiche auf dem Nachbargrundstück, Beschreibung und Beurteilung der zu erwartenden baubedingten Eingriffe sowie die Formulierung von Vorgaben zum Baumschutz und zu einer baumverträglichen Bauweise beauftragt. Die Stellungnahme wurde von Baumpflege Uwe Thomsen e.K. (07.07.2020) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass drei Bäume mit StØ 0,15-0,3 m baubedingt entnommen werden müssen. Die übrigen Bäume können von anstehenden Bauarbeiten im Wurzel- sowie teils auch im jeweiligen Kronenbereich beeinträchtigt werden.

Ergänzend wurde zur baumbiologischen Untersuchung einer Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5 durch das Institut für Baumpflege, Hamburg, ein Gutachten ausgearbeitet (Mai 2021).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen verbleibender Bäume sind aufgrund ihrer Nähe zum Plangebiet und der großen Kronenbereiche wie folgt zu treffen.

Eingriffe in die Wurzel- und Kronenbereiche der Bäume sind so gering wie möglich zu halten, Gemäß Thomsen (2020) sind Vorgaben zum Baumschutz und zu einer baumverträglichen Bauweise in folgender Art bzw. in folgendem Umfang zu beachten:

- baumverträgliche Durchführung von Arbeiten zur Baufeldvorbereitung
 - o Ein ungeschütztes Befahren der Wurzelbereiche mit Baumaschinen oder Transportfahrzeugen ist nicht zulässig.
 - o Die Lagerung/Zwischenlagerung von Aushubboden oder sonstigen Schüttgütern in den Wurzelbereichen ist hier ebenfalls nicht zulässig.
 - o Einzelheiten zur Umsetzung sind im Zuge der weiteren Planung mit den Fachplanern zu entwickeln und mit den beteiligten Gewerken rechtzeitig abzustimmen.
- Die Kronentrauf- und Wurzelbereiche, die nicht zur Überbauung vorgesehen sind, müssen durch fest einzubauende und stabile Baumschutzzäune und / oder weitergehende Schutzeinrichtungen wirksam geschützt werden. Mobile Standardbauzäune sind nicht zulässig.
Einzelheiten sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Fachgutachter oder der Fachbehörde der Stadt Quickborn abzustimmen.
- Vor Baubeginn sind die empfohlenen Kronenpflegearbeiten durchzuführen.
- Für Schnitтарbeiten und Wurzeleinkürzungen ist das Einverständnis der Nachbarn als Baumeigentümer anzufragen. Sollte dieses verweigert werden, müssen die Maßnahmen ggf. juristisch auf der Grundlage des BGB § 910 erzwungen werden.
- Beim Kronenpflegeschnitt mit bedarfsgerechter Kronenteileinkürzung wird/werden:
 - o Stammaustriebe entfernt oder zumindest vereinzelt
 - o tote oder absterbende, an- oder abgebrochene Äste beseitigt,
 - o zu dichte Kronen- und Astpartien ausgelichtet,
 - o sich scheuernde Äste entfernt,

- Lichtraum- und Arbeitsprofile sowie Durchgangshöhe hergestellt,
- Gebäude/Baukörper/sonstige Baulichkeiten samt Sicherheitsabstand bzw. Arbeitsraum bedarfsgerecht freigeschnitten,
- der Kronenschirm insgesamt bedarfsgerecht, jedoch nur in vertretbarem Umfang angehoben,
- überlastige und tendenziell bruchgefährdete Kronenteile bedarfsgerecht eingekürzt und entlastet,
- Aufbaumängel nach Möglichkeit bereinigt.
- Die Bäume, bei denen es durch die Bautätigkeit – wider Erwarten – doch zu stärkeren Wurzelverlusten kommt, müssen im Sinne eines Ausgleichsschnitts insgesamt (etwas) stärker angeschnitten werden, um die Wurzelverluste besser kompensieren zu können und Absterbeerscheinungen in den Kronen durch Versorgungsdefizite möglichst zu vermeiden.
- Die Kronenpflegearbeiten sind durch einen anerkannten Fachbetrieb für Baumpflege (Anforderung an den tatsächlich Ausführenden: Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung) auf Basis der ZTV-Baumpflege (aktuelle Fassung) auszuführen.
- Baumnahe Abgrabungen – hier besonders die Herstellung der Baugrube – sind grundsätzlich möglichst kleinräumig, wurzelschonend und mit baumpflegerischer Begleitung durchzuführen.
- Um die Abgrabungen für die Baugrube möglichst baumfern anordnen zu können, wird die Baugrube – zumindest partiell – mit Hilfe einer Trägerbohlwand verbaut werden müssen. Die bei den Aufgrabungen vorgefundenen Wurzeln sind fachgerecht schneidend zu durchtrennen, mit einem fungizidhaltigen Wundverschlussmittel zu behandeln und anschließend zum Schutz vor Austrocknung und/oder Frost zügig im Boden oder geeigneten Baumgrubensubstraten zu verfüllen. Kurzzeitig können die freigelegten Wurzelenden mit geeignetem Vlies oder Jutegewebe abgedeckt und regelmäßig manuell befeuchtet werden. Einzelheiten sind ggf. mit dem Gutachter, der Fachbehörde und/oder dem begleitenden Baumpflegefachbetrieb abzustimmen.
- Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen müssen die Baumscheibenbereiche der zum Erhalt bestimmten Bäume baumverträglich hergestellt werden.
- Die Lage von Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Neubaus ist auf die Belange des Baumschutzes abzustimmen.
- Ausnahmen und/oder Abweichungen von den Vorgaben des Baumschutzes sind mit dem Gutachter und/oder der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Sollten wasserhaltende Maßnahmen (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, müssen die zu erhaltenden Großbäume im Umfeld der Baustelle zusatzbewässert werden, wobei Art und Umfang dieser Bewässerungen mit dem Baumgutachter, ggf. dem Bodengutachter und der für die Absenkung zuständigen Spezialtiefbaufirma abgestimmt werden müssen.
- Auch bei der gärtnerischen Herstellung der Nebenflächen darf es nicht zu Schäden an den Wurzeln der zum Erhalt bestimmten Bäume kommen. Dies gilt sowohl für die Bodenarbeiten als auch für die Pflanzung von Gehölzen mit teils auch größeren Heckenballen oder für den Einbau neuer Grenzzäune, sofern erforderlich.
- Darüber hinaus können weitere Maßnahmen und Hinweise den einschlägigen Vorschriften, der DIN 18920-Landschaftsbau und der RAS-LP4 entnommen werden.

Für die Erhaltung der **Stieleiche** auf dem **Nachbargrundstück Marktstraße 5** sind darüber hinaus weitere Maßnahmen gemäß dem Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung einer

Eiche auf dem Grundstück Marktstraße 5 in 25451 Quickborn, Institut für Baumpflege, Hamburg, Mai 2021 (s. Anlage zu diesem Bebauungsplan) zu beachten, um die Eingriffe in den Wurzelraum so gering wie möglich zu halten:

- Die aktuelle Planung sieht einen deutlich größeren Schutzbereich für die Eiche vor als dies bei den vorhergehenden Planungen der Fall war, so dass hier im Rahmen des Möglichen eine Minimierung des Eingriffs erfolgt. Hiernach kann der unmittelbare Bereich entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von mindestens 2,65 m von jeglicher Beeinträchtigung freigehalten werden. Von der Straße aus gesehen kann zudem ein Bereich von bis zu 4,10 m Abstand zum Baumstandort Kreis- bzw. bogenförmig bis knapp hinter den Baumstandort als Schutzbereich von jeglichen Beeinträchtigungen freigehalten werden (siehe nebenstehenden Lageplan als Ausschnitt der Gesamtplanung; erstellt durch Hansmann Heitgerken Architekten, 3/2021). Hierdurch vergrößert sich der Schutzbereich deutlich.
-
- Der Schutzbereich kann durch einen ortsfesten Baumschutzzaun vollständig geschützt werden. Entlang der hier dargestellten äußeren Linie des Schutzbereiches kann zunächst vor Baubeginn ein Wurzelsuchgraben erstellt werden. Gegebenenfalls vorhandene Wurzeln können dann schneidend durchtrennt und fachgerecht behandelt werden. Es muss dann ein fachgerechter Wurzelvorhang installiert werden. Hierdurch wird der Eingriff auf den Baum reduziert und die Beeinträchtigung minimiert. Der Bereich des Wurzelvorhangs muss dann während der gesamten Bauzeit bewässert werden. Zudem wird eine Bewässerung des Schutzbereiches der Eiche in den Sommermonaten empfohlen.
 - Außerhalb des Schutzbereiches kann dann in konventioneller Bauweise ein Eingriff in den Untergrund zur Befestigung für die Baustraße sowie für die spätere permanente Zufahrt erfolgen.
 - Sollte im Wurzelsuchgraben umfangreiches Wurzelwerk der Eiche festgestellt werden, müssen ggf. baumpflegerische Ausgleichsmaßnahmen (Einkürzung der Krone) erfolgen. Aus baumfachlicher Sicht ist es aufgrund der bereits durch Thomsen (2020) durchgeführten Wurzelsuchgrabung und den hierbei erarbeiteten Ergebnissen aus baumfachlicher Sicht als sehr unwahrscheinlich anzusehen, dass bei dieser Wurzelsuchgrabung in deutlich größerem Abstand zum Baum viele Wurzeln der Eiche festgestellt werden.
 - Gemäß den Ergebnissen des Instituts für Baumpflege (2021) kann somit gefolgert werden, dass bei Einhaltung der 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 kann.

- Eine baubegleitende Fachaufsicht für den Baumschutz wird empfohlen. Auch die Position des Baumschutzzaunes ist dann entsprechend regelmäßig zu kontrollieren.

Thomsen (2020) gibt für die Erhaltung der Eiche folgende Hinweise und Maßgaben:

- Die Tiefgaragenzufahrt mitsamt der baumwärtigen Stützmauer muss mit einer Gesamtbreite von 5 m auskommen.
- Es wird eine Trägerbohlwand als „Verlorene Schalung“ genutzt werden müssen. Da verschiedene Starkwurzelstränge im Zuge der Herstellung der Abwasserleitung durchtrennt worden sind, sollten im Abgrabebereich für die Tiefgaragenrampe eigentlich keine lebenden Wurzeln der Eiche mehr angetroffen werden.
- Die parallel zur Tiefgaragenzufahrt verlaufende Grundstückszufahrt muss im Baumbereich auf eine Gesamtbreite von ca. 4 m reduziert werden, um entlang der Grundstücksgrenze einen unbefestigten Schutz- und Grünstreifen von ca. 1,5-2 m Breite herstellen zu können.
- Die partiell vorgesehenen Teilüberbauungen der Wurzelbereiche mit der neuen Zufahrt, die während der Bauphase voraussichtlich auch als Baustraße genutzt und ausgebaut werden würde, werden hier wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden müssen, was sowohl für den Unterbau als auch für die Deckschicht gilt.
- Denkbar sind hier Tragschichtmaterialien aus überbaubaren und verdichtungsstabilem Baumgrubensubstrat (z.B. Terraxit) auf Ziegelsplittbasis oder eine Naturschotter-schicht ohne 0-Korn und eine Deckschicht aus Betonpflaster mit Abstandshaltern und Splittverfüllung auf einer Sauberkeitsschicht aus Splitt und einem Geogitter zur Lastverteilung.
- Auf massive seitliche Einfassungen durch Bordsteine wird im Baumbereich verzichtet werden müssen.
- Die Abgrabetiefe sollte im Umfeld der Bäume 30-35 cm nicht überschreiten. Partiiell wird die Zufahrt hier voraussichtlich überhöht dargestellt werden müssen.
- Zur Nutzung als Baustraße wird die Fläche mit einer zusätzlichen Schotter- oder Kiesabdeckung überdeckt und mit Stahlplatten abgedeckt werden müssen.
- Zur Verbesserung der Durchlüftung des Unterbodens kann die Zufahrtsfläche im Baumbereich mit punktuellen Belüftungseinrichtungen versehen werden (Belüftungsschächte, mit KG Rohren und WALU-Endkappen in Beton-Formstein).

Bei umsichtiger Arbeitsweise, Umsetzung der erforderlichen Baumschutzmaßnahmen und einer bedarfsgerechten baumpflegerischen Begleitung sollten die zum langfristigen Erhalt vorgesehenen Gehölze gem der vorliegenden Baumgutachten (Thomsen 2020, Insitut für Baumpflege 2021) dauerhaft und ohne ernsthafte Beeinträchtigungen erhalten werden können.

Im Bebauungsplan werden zudem zur Sicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen weitergehende Festsetzungen getroffen. (vgl. Kap. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan 6.3.)

6.2.3. Wald

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Vom LLUR wurden in der Auskunft aus dem Artkataster vom 30.03.2020 keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten mitgeteilt.

6.2.4. Ausgleich

Mit der Umsetzung des geänderten B-Plans wird der Versiegelungsgrad der Fläche erhöht. Auch die GRZ des geänderten B-Plans liegt mit 0,6 über der bislang im B-Plan festgesetzten GRZ (0,4). Aufgrund der Aufstellung des B-Plans nach §13a BauGB ist im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

6.2.5. Schutzgebiete

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Stadt Quickborn besteht keine Baumschutzsatzung.

Die o. g. Eiche mit Standort auf Flurstück 39/1 ist aufgrund ihres Stammdurchmessers von ca. 1,0 m und aufgrund des Wuchses orts- bzw. landschaftsbildprägend, so dass eine ggfs. unvermeidbare Entfernung der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde bedarf.

Ca. 1,3 km westlich des Plangebietes liegt das LSG 01 des Kreises Pinneberg, das FFH-Gebiet DE 2224-391 *Himmelmoor, Kummerfelder Gehege und angrenzende Flächen* liegt westlich in rund 2 km Entfernung. Beide Schutzgebiete werden aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung und aufgrund des Vorhabencharakters zur Entwicklung von Wohnbauflächen nicht planungsrelevant betroffen sein.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines mindestens 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden.

6.2.6. Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇨ im Wesentlichen bauliche genutzte Flächen) sowie insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

6.2.7. Artenschutz - Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit planungsrelevant:

- In den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten (Gebüschbrüter). Typische Arten sind u. a. Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Elster (*Pica pica*).
- Im Bereich der umliegenden Gebäude (außerhalb des Plangeltungsbereichs) können während des Sommerhalbjahres Brutvögel vorkommen. Typische Arten sind: Mehl- und Rauchschnalbe (*Delichon urbicum* und *Hirundo rustica*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Amsel (*Turdus merula*).
- Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind nicht ermittelt worden und können aufgrund der Habitatstruktur für das Plangebiet ausgeschlossen werden und die ggfs. Höhlen aufweisende Eiche auf dem Flurstück 39/1 wird erhalten.
- Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen und des hohen Störpotenzials sowie der Nutzung von Teilflächen als Parkplatz sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten (Bodenbrüter) im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Grasbewuchses der brachliegenden Fläche werden Vorkommen von typischen Offenland- und Wiesenvögeln ausgeschlossen.
- Aufgrund fehlender Altgebäude im Plangebiet können Sommerquartiere von Fledermausarten ausgeschlossen werden. Vorkommen der synanthropen Arten Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus, eventuell auch Großer Abendsegler, Mückenfledermaus oder Raauhautfledermaus können im Bereich der umliegenden Gebäude und Großbäume nicht ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet weist aufgrund der innerstädtischen Lage eine geringe generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.
- In den betroffenen Gehölzstrukturen wurden bei den Geländebegehungen keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine Vorkommen anzunehmen sind bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Von ggf. nah gelegenen Gewässern auch der Gärten können ggf. Amphibien der Arten Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch während der Landlebensphase ggf. auch in die Plangebiete gelangen. Die Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor.
- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenauskunft des LLUR als Auszug aus dem dortigen „Artenkataster“ vom 30.03.2020 (im Zusammenhang mit der Aufstellung eines anderen in geringer Entfernung lie-

genden B-Plan-Gebietes) wurden von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt. Die Stadt Quickborn verzichtet aufgrund der o.g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz. Es wird eine Potenzialabschätzung mit Bewertung entsprechend der obigen Angaben in die Planung eingestellt und so den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung entsprochen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Das in 1,3 km Entfernung liegende LSG und das ca. 2 km entfernte FFH-Gebiet DE 2224-391 *Himmelmoor, Kummerfelder Gehege und angrenzende Flächen* werden aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung und aufgrund des Vorhabencharakters zur Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht planungsrelevant betroffen sein.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise / Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Gewässer und Hauptwanderrouten sind nicht vorhanden. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen hier aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	In dem Plangebiet sind keine Kernhabitats der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Blindschleiche, Waldeidechse, Ringelnatter) sich auf den Grundstückteilen aufhalten, die zur Bebauung anstehen. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.

Vögel	Ja / Nein	<p>Einzelgehölze sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt (hier: Gebüschbrüter) von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. Auch Bodenbrüter sind nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen und ihren Saumbereichen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - Fledermäuse	Ja / Nein	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>Bezgl. potenzieller Quartiere kann diese Artengruppe nicht erheblich betroffen sein, da sich im Plangebiet keine Gebäude oder geeigneten Großbäume befinden.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezüglich der Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i></p>
Libellen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i></p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i></p>
Käfer	Nein	<p>In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es wird die Erhaltung der der großen Eiche auf Flurstück 39/1 angestrebt.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind für Vogelvorkommen Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom **01. März bis zum 30. September** gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und den zugehörigen Saumbereichen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (hier der Gebüschbrüter) bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

6.2.8. Boden und Geologie

Die Bodenübersichtskarte 1:250.000 (Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes SH) weist für das Plangebiet das Vorkommen von Braunerde-Podsol aus.

Das Plangebiet war bislang mit 2 Gebäuden bebaut, ein geschotterter Platz wurde von den Stadtwerken als Parkplatz genutzt. Es wurden bereits alle Bestandsgebäude entfernt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Geologischen Dienst angegebenen Fläche der Quickborner Salzstockhochlage, die mit einer potenziellen Erdfallproblematik verbunden ist. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. Geologischer Dienst, hat diesbezüglich zu ähnlichen Vorhaben in Quickborn folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Da in Schleswig-Holstein keine gültigen Anforderungen hinsichtlich der Bebauung in erdfallgefährdeten Gebieten festgelegt wurden, empfehlen wir vorsorglich auf die Definitionen und **konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude** (s. nachstehende Tabelle) in erdfallgefährdeten Gebieten (aus Niedersachsen) zurückzugreifen und eine planerische und bautechnische Umsetzung in Anlehnung an die dort benannten Gefährdungsklassen vorzunehmen. Aufgrund der nicht vollständig geklärten geologischen Situation sollte vorsorglich die tatsächliche Ausführung entsprechend den Erfordernissen des geplanten Gebäudes und diesen Anforderungen (z. B. Gefährdungsklasse 3-4) erfolgen.
- Es sollte sichergestellt werden, dass im Untergrund des Bebauungsplangebietes keine hydraulischen Einwirkungen erfolgen. Daher sollte auf eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im B-Plangebiet verzichtet werden.
- Werden im Rahmen der Baugrunderkundung abgrenzbare, ggf. mit Weichschichten verfüllte, Senken erfasst, ist der Geologische Dienst zu informieren. Es wird empfohlen, dann das weitere Vorgehen mit dem geologischen Dienst abzustimmen.
- Auf eine wärmetechnische Versorgung mittels oberflächennaher Geothermie mit geschlossenen SONDENSYSTEMEN sollte auf Grund der örtlichen geologischen Situation des Untergrundes verzichtet werden.

Abbildung 16 - Geologischer Dienst-Hinweise

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

<p>Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6 Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)</p>		<p>Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden. (*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.</p>		
		<p>Gefährdungskategorie (GK)</p>		
	GK 3	GK 4	GK 5	GK 6
Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden			
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BST 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen			
	Decken	Stahlbeton	Bewehrung in Längs- u. Querrichtung durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen	
unterste		Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden	
andere Baustoffe	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden			
übrige	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)			



Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch- konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbeg.niedersachsen.de/

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

In einer Mitteilung vom 11.12.2019 und in der Stellungnahme vom 19.04.2021 gibt der Kreis Pinneberg Auskunft, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise und Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altlaststandort, Altlastablagerung) oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Das Plangebiet wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg gelistet.

Im Zuge der Planung wird der Bereich des Plangebietes größtenteils bebaut. Im Vergleich zum derzeitigen Bebauungszustand werden weitere Flächen versiegelt.

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach §13a BauGB bedarf es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon unabhängig ist grundsätzlich die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen den Schutz zu erhaltender Bäume berücksichtigen entsprechend der baumgutachterlichen Kurzstellungnahme von Thomsen (2020) und der Angaben in Kap. 6.3.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

Das Plangebiet liegt entsprechend der obigen Angaben innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsraums von Quickborn. Eine orts- bzw. landschaftsbildprägende Eiche sowie weitere Bäume und Gehölze an den Plangebietsrändern werden erhalten.

6.3.1. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangeltungsbereich ist der nicht überbaute Teil der Tiefgarage mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Stellplätze, Wege, Terrassen und Feuerwehrfahrten.

6.3.2. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote

Um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und den Vögeln Brut- und Nahrungsmöglichkeiten zu erhalten bzw. zu bieten, werden differenzierte Erhaltungs- und Anpflanzgebote festgesetzt.

Gemäß dem Ursprungsplan und den Planungszielen zur Eingrünung der Plangebietsränder sind:

- Im Wurzelschutzbereich (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind bauliche Anlagen und bauliche Arbeiten (Verdichtungen, Lagerungen, Befahrungen und das Verlegen von Leitungen grundsätzlich unzulässig.
- Die Zufahrt von Tiefgaragen (Rampe), Terrassen, Einfriedungen und Stellplätze sowie unvermeidbare Leitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nachweislich die Entwicklung des zu erhaltenden Baums nicht beeinträchtigt. Der Nachweis ist durch eine baumpflegerische Voruntersuchung, ein mit der Stadt abgestimmtes Konzept erforderlicher Baumschutzmaßnahmen und eine Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen zur Überwachung der fachgerechten Ausführung der Baumschutzmaßnahmen zu erbringen.
- An den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und in ihrer arttypischen Wuchsform auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzstandorte dürfen in der Örtlichkeit geringfügig verschoben werden.

Artenvorschläge zu Festsetzungen: 6.2 & 6.3:

Amerikanische Stadtlinde	(<i>Tilia cordata</i> "Rancho")
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i> "Elsrijk")
Säulen-Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i> "Frans Fontane")
Zierkirsche	(<i>Prunus x schmittii</i>)
Zierapfel	(<i>Malus-Hybriden</i>)

- Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ziffer (1) entlang der Marktstraße sind mindestens 4 Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm im einheitlichen Abstand zur Straße zu pflanzen und in ihrer arttypischen Wuchsform auf Dauer zu erhalten.

Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die mindestens 12 m² großen offenen Baumscheiben sind zu begrünen und gegen Befahren zu sichern.

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ziffer (2) sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ziffer (3) ist eine Schnitthecke aus landschaftstypischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Artenvorschläge zu Festsetzungen: 6.4 - 6.6:

Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>

- Stellplatzflächen sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen wirksam einzufassen. Die Anpflanzungen der Festsetzung 6.5 können angerechnet werden.
- Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/Mauern/Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Artenvorschläge für Heckenpflanzungen

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica

Artenvorschläge als Schling- und/oder Kletterpflanzen:

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

- Alle abgängigen Gehölze (gem. Festsetzungen 6.2 - 6.7) sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- In den Urbanen Gebieten sind der nicht überbaute bzw. versiegelte (mind. 20%) Grundstücksanteil mit einer Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen.

Alle vorgenannten Pflanzungen müssen so ausgeführt werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Erforderliche Sichtdreiecke sind freizuhalten und ggf. ist die Höhe von Hecken-/Strauchpflanzungen zu begrenzen.

Nicht alle Bäume können von der Baugrenze ausgespart werden. Hier gelten zudem bei Bautätigkeiten die eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2017) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (6. Ausgabe, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.).

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen. Baumschutzmaßnahmen sind durch einen Fachagrarwirt Baumpflege auszuführen (vgl. Kapitel 6.2.2 Baumgutachterliche Stellungnahmen von Thomsen 2020 und vom Institut für Baumpflege 2021).

Es entstehen infolge der Planung keine weiteren Erfordernisse zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Eingriffe in das Ortsbild, da eine im Innenstadtbereich gelegene und bereits ehemals bebaute Fläche einer neuen Bebauung zugeführt wird.

6.3.3. Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Unter Beachtung der Grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen entstehen infolge der Planung keine weiteren Erfordernisse zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Eingriffe in das Ortsbild, da eine im Innenstadtbereich gelegene und bereits ehemals bebaute Fläche einer neuen Bebauung zugeführt wird.

7. Örtliche Bauvorschriften

als Gestaltungssatzung gem. (Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770), 2009)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein gewisses Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden sowie eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Aus diesen Gründen werden zur Gestaltung der Fassaden Festsetzungen hinsichtlich der Materialien getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungspales werden weitgehend überplant, da sie heute nicht mehr zeitgemäß sind.

7.1. Dächer

Das ausgebaute Dachgeschoss oberhalb des 3. Vollgeschosses muss ein Staffelgeschoss sein. Das Dachgeschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

7.2. Außenwände

Für die Außenwände der Hauptgebäude mit Ausnahme der Fensterflächen und Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Solarenergie sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Außenwände der Hauptgebäude sind Klinker bzw. Vormauerziegel oder Putzfassaden zu verwenden. Ausnahmsweise sind für insgesamt je 30% der Außenwandflächen folgende Materialien zulässig: Naturholzverkleidungen, Kunstschiefer und Schiefer, Glas, unbehandelte, naturbelassene oder pulverbeschichtete Metallverkleidungen.

Der Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Brandschutz weist in seiner Stellungnahme vom 14.04.2021 daraufhin, dass nach § 29 der Landesbauordnung Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 für Außenwandflächen mit Verkleidungen aus Naturholz mindestens schwerentflammables Material (Baustoffklasse B1 gemäß DIN 4102-1:1998-05) aufweisen müssen. Zudem darf eine raumabschließende mindestens feuerhemmende Bauteileigenschaft (F 30) der Außenwände hierdurch nicht in Frage gestellt sein. Naturholz ist ein normalentflammables 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. Alle weiteren baulichen Maßnahmen im vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

7.3. Einfriedungen

Entlang der Marktstraße sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenfläche nur Einfriedungen in Form von Schnitthecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen zulässig. Dabei können auf den Grundstücksseiten der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Die Einfriedungen dürfen die öffentliche Verkehrsfläche jedoch nicht beeinträchtigen, z.B. durch den Wuchs von Hecken.

7.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen zusammen einen Anteil von 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten, Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe sowie reflektierende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. An der Stelle wird auch auf Kapitel 5.4 verwiesen.

8. Verkehrliche Erschließung

Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt von dänekamp und Partner, Pinneberg, Oktober 2020

8.1. Innere Erschließung

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan Nr. 39 sind keine signifikanten Änderungen zu erwarten. Eine detaillierte Verkehrsuntersuchung ist durch die Nutzung der bereits bestehenden Grundstückszufahrten nicht erforderlich.

Die Erschließung des Urbanen Gebiets erfolgt über die vorhandene Anbindung an die Marktstraße. Die Lage der geplanten Zufahrten entspricht im Grundsatz den bereits vorhandenen Grundstückszufahrten und wurde im Vorwege bereits mit dem Straßenbaulastträger der Marktstraße (dem LBV.SH, Standort Itzehoe) abgestimmt.

Die erforderlichen Sichtweiten für die geplante westliche Ausfahrt können gewährleistet werden. Es ist darauf zu achten, dass innerhalb der Sichtdreiecke keine blickdichten Anlagen (Hecken, Zäune, Einbauten etc.) über 0,60 m Höhe vorgesehen werden.

Gem. Stellungnahme vom 16. Juli 2020 ist hierbei wie geplant die Nutzung der östlichen Zufahrt nur für Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge zu gestatten. Die westliche Zufahrt ist für Lkw wie geplant nur als Rechtseinbieger auf die Marktstraße gestattet. Ein Mitbenutzen der Gegenfahrbahn ist durch die Gestaltung der Zufahrt auszuschließen.

Für die geänderte Nutzung des Grundstückes Marktstraße 1 - 3 ist die vorhandene Zufahrt West in Richtung Westen zu verschieben. Die Neue Zufahrt soll der Erschließung der beiden geplanten Gebäude sowie der Polizeidienststelle dienen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 ist in diesem Bereich bereits eine Zufahrt für eine öffentliche Straße (Planstraße A) festgesetzt.

Für die Feuerwehr und die Entsorgungsfahrzeuge ist eine neue Zufahrt am östlichen Grundstücksrand- Zufahrt Ost geplant. Eine Nutzung durch Anlieger ist nicht vorgesehen.

Durch die Entsorgungsfahrzeuge ist ausschließlich eine Einfahrt von Westen kommend in die Zufahrt vorgesehen (Rechtseinbiegen). Eine Ausfahrt auf die Marktstraße ist nicht vorgesehen. Es ist eine Breite von 3,50 m für die geplante Ausfahrt erforderlich.

Zwischen den Zufahrten wird entlang der Marktstraße ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

Die fußläufige und radverkehrstechnische Erschließung verläuft entlang der Marktstraße.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan Nr. 39 keine signifikanten Änderungen zu erwarten sind.

Die Erschließung ist unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Schleppkurvenuntersuchung sowie der Stellungnahme des LBV.SH gesichert. Anpassungen am übergeordneten Verkehrsnetz sind nicht erforderlich.

8.2. Anzahl von Stellplätzen

Öffentliche Parkplätze werden im Bereich der westlichen Zufahrt angelegt. Die notwendigen privaten Stellplätze für Anlieger und Besucher sind auf den Grundstücken im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens auf Grundlage der Landesbauordnung nachzuweisen.

Insgesamt ist für die Geschosswohnungen im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je „freier“ Wohneinheit und 0,7 Stellplätzen je geförderter Wohneinheit vorgesehen. Diese Stellplätze sollen nach derzeitigem Planungsstand vorrangig in einer Tiefgarage angeordnet werden, so dass die oberirdischen Stellplätze weitgehend für die Einsatzfahrzeuge der Polizei, die Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung gestellt werden können.

Für Tiefgaragen werden entsprechende Flächen festgesetzt (gekennzeichnet mit TGa). Diese baulichen Anlagen sind außer in den überbaubaren Grundstücksflächen nur in diesen Bereichen zulässig.

8.3. ÖPNV

Die Buslinie 594 bedient von der ca. 250 m entfernten Haltestelle Quickborn, Kirche an der Bahnhofstraße den Zentralen Omnibusbahnhof und den Bahnhof Quickborn. Von hier aus werden Buslinien in Richtung Norderstedt, Wedel, Pinneberg und Barmstedt angeboten. Die Bahnverbindungen der AKN verlaufen nach Kaltenkirchen, Neumünster, Bad Bramstedt und Hamburg. Der B-Plan Nr. 39 4. Änderung liegt damit innerhalb des HVV-Einzugsbereiches.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt von dänekamp und Partner, Pinneberg, Oktober 2020

9.1. Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Quickborn GmbH durch Anschluss an die bestehenden Leitungen der Stadtwerke Quickborn in der Marktstraße gesichert. Die Leitungen sind bereits vorhanden und werden ggf. projektbezogen erweitert.

Die Stadtwerke ergänzen zudem mit Schreiben vom 19.04.2021, dass die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Erdgas Und LWL-Versorgung grundsätzlich sichergestellt werden kann. Es muss jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch eine Netzberechnung durchgeführt werden.

Eine Beurteilung, ob eine Löschwasserversorgung durch Hydranten des Trinkwassernetzes sichergestellt werden kann, ist zurzeit nicht möglich. Hierfür muss der Löschwasserbedarf präzisiert und die Leistungsfähigkeit am Hydranten ebenfalls durch eine Netzberechnung im nachgewiesen werden.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist vorsorglich mit Stellungnahme vom 18.03.2021 darauf hin, dass sich im Nahbereich eine Gashochdruckleitung der Schleswig-Holstein-Netz befindet. Dies Bedarf vor Baubeginn eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen sowie eine örtliche Einweisung.

9.2. Versorgung mit Telekommunikation/Breitband

Telekommunikation/ Breitband sind im Geltungsbereich durch den Versorgungsträger hergestellt bzw. werden ggf. projektbezogen erweitert.

Vodafone teilt mit Schreiben vom 19.04.2021 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Kosten nach § 150 (1) BauGB (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden sind zu erstatten.

9.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt von dänekamp und Partner, Pinneberg, Oktober 2020

Nach den Vorgaben aus der Geologie wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Entsorgung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erstellt.

Derzeit kreuzt ein Regenwasserkanal im westlichen Grundstücksteil von Süden nach Norden das vorhandene Plangebiet. Parallel verläuft ein Schmutzwasserhauptsammler. Beide Kanäle verlaufen unter den zukünftig geplanten Gebäuden bzw. dem bestehenden Parkplatz in Richtung Norden. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen sollen durch die Stadt Quickborn im Vorwege an den südlichen Gebietsrand verlegt werden. Dafür wird am südlichen und westliche Plangebietsrand eine Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Es wird somit für das wasserwirtschaftliche Konzept von zwei getrennten Einzugsgebieten ausgegangen.

Die geplante Erschließung und Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 39 geht mit einer geänderten Versiegelung der Fläche einher. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund des vorhandenen Salzstocks (*vgl. Boden und Geologie Kap. 6.2.8*) nicht möglich.

Es ist daher eine Rückhaltung für das nördliche Einzugsgebiet auf dem Grundstück zu schaffen. Die Ableitung des nördlichen Einzugsgebietes kann gedrosselt über einen neu herzustellenden Anschluss in der Marktstraße erfolgen. Aufgrund der beengten Verhältnisse sowie der geplanten Baumpflanzungen wird vorgeschlagen eine gedichtete Rückhalterigole aus Kunststoffkörpern (z. B. System Aco-Stormbrixx) zwischen Gebäude und der Marktstraße herzustellen. Der Anschluss erfolgt an den Regenwasserhauptkanal in der Marktstraße.

Die südlichen Flächen sollen ohne Einleitungsbeschränkung an den neu hergestellten Hauptsammler im Süden angeschlossen werden. Eine ggf. erforderliche Rückhaltung wird durch die Stadt Quickborn bei der Neuplanung der Kanäle berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über neu herzustellende Hausanschlusskanäle im Freigefälle an den vorhandenen Freigefällekanal in der Marktstraße sowie an den neu herzustellenden Freigefällekanal im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Zuge der Erschließungsplanung detailliert zu planen. Das vorliegende wasserwirtschaftliche Konzept ist als Grundlage für die weiterführende Objektplanung der Ingenieurbauwerke zu verwenden.



Abbildung 17 - Einzugsgebiete Entwässerung

Quelle: (Dänekamp und Partner, 2020) Im Laufe des Verfahrens wurde der Hochbauentwurf geringfügig verändert. Die Aussagen zum Einzugsgebiet bleiben bestehen.

Die Untere Wasserbehörde, Kreis Pinneberg ergänzt mit Schreiben vom 19.04.2021, dass Grundwasserentnahmen, z.B. Grundwasserhaltungen für Baumaßnahmen grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen darstellen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden.

9.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine Einfahrt von Westen kommend in die Zufahrt Ost vorgesehen (Rechtseinbiegen). Die Ausfahrt erfolgt über die Abfahrt West. Eine Breite von 3,50 m ist für die geplante Umfahrt vorgesehen.

Es wird angeregt den Standort der Müllbehälter nicht im Innenhof zu wählen, da aufgrund der Ortsrandlage eine sehr frühe Leerung der Müllbehälter mit entsprechender Geräusentwicklung zu erwarten ist. § 16 der UVV Müllbeseitigung ist zu beachten. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

9.5. Energie und Klimaschutz / Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und vermehrtes Auftreten von Tornados - Ereignisse mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme- und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen.

Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABUs verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Aus diesem Grund ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur Reduktion von schädlichen Klimagasen wurden vom BUND im Rahmen des Beteiligungsverfahrens genannt. Dies sind z.B.

- Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO²-Emissionen,

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

- 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: 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

10. Hinweise, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

10.1. Denkmalschutz

Laut Schreiben vom 25.03.2021, der untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg befindet sich das Plangebiet 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor zu melden.

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

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

10.2. Schutz des Mutterbodens

Die historischen und aktuellen Belastungen für den Boden sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt vor allem die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust seiner natürlichen Funktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, so dass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der Schutz des Mutterbodens ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiter zu nutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wieder verwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Diese gilt auch für den „geschotterten“ Parkplatz. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit, die letzte Möglichkeit darstellen.

Dem Bauherren wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Was bei der Erschließung in Bezug auf den Bodenschutz dabei im Vorwege zu planen und umzusetzen ist, ist im Leitfaden vorsorgender Bodenschutz auf der Internet des Kreises Pinneberg nachzulesen.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die Verringerung versiegelter Flächen im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden z.B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

10.3. Altlasten/Altablagerungen

In einer Mitteilung vom 11.12.2019 gibt der Kreis Pinneberg Auskunft, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise und Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altlaststandort, Altlastablagerung) oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Das Plangebiet wird in keinem Prüfverzeichnis oder Boden- und Altlastenkataster/-archiv des Kreises Pinneberg gelistet.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises 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).

10.4. Geologie

Das Bebauungsgebiet liegt in einer vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume / Geologischer Dienst angegebenen Fläche der Salzstockhochlage, die mit einer potenziellen Erdfallproblematik verbunden ist.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume / Geologischer Dienst stellt dazu in seiner Stellungnahme vom 08.12.2017 u.a. zusammengefasst folgende Ergebnisse dar:

„Als Alternative zu den umfangreichen und kostenintensiven Untersuchungsmaßnahmen zur Ermittlung der Höhe der Erdfallgefährdung ist ein vorsorglich höherer Gründungsaufwand und statisch-konstruktiver Aufwand in Betracht zu ziehen. Der Statiker sollte für die 4 Wohngebäude mit Geschossen einen bautechnischen Vorschlag erarbeiten. Für die Annahmen und Berechnungen ist mindestens der Erdfall in Quickborn Marienhöhe anzusetzen. Aus statistischen Erwägungen zu Erdfällen in Deutschland sind beispielsweise im Sulfatkarst Hessens repräsentative Erdfalldimensionen von 1 m – 4 m Durchmesser und 1 m – 4 m Tiefe plausibel, größere Dimensionen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen.

Ebenso können Hohlräume innerhalb der Deckschichten und innerhalb des Sulfatgesteins auftreten, die im Vorfeld eines Erdfallereignisses entstanden sind, einen Einfluss auf die Baumaßnahme haben. Das Infoblatt vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Niedersachsen gilt für das Land Niedersachsen und bietet zur Orientierung weiterführende

Hinweise:

Laut Aussage des LBEG sind die darin beschriebenen statisch - konstruktiven Anforderungen auf einen Bemessungserdfall von 5 m Durchmesser ausgelegt. Wir empfehlen, dass der Bauherr der zuständigen Genehmigungsbehörde konkrete Vorschläge zu statisch - konstruktiven Maßnahmen unterbreiten sollte. Diese sind von einem behördlicherseits beauftragten Prüfstatiker zu bestätigen.

Nähere Untersuchungen zur Geologie im Plangebiet erfolgen im Zusammenhang mit der nachfolgenden Vorhabenplanung in Abstimmung mit dem Geologischen Dienst. Dieser wies bei einer benachbarten Fläche auf folgende Aspekte hin:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Geologischen Dienst angegebenen Fläche der Salzstockhochlage, die mit einer potenziellen **Erdfallproblematik** verbunden ist. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. Geologischer Dienst gibt dazu folgende Hinweise und Empfehlungen:
- Da in Schleswig-Holstein keine gültigen Anforderungen hinsichtlich der Bebauung in erdfallgefährdeten Gebieten festgelegt wurden, wird empfohlen, vorsorglich auf die Definitionen und **konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude** in erdfallgefährdeten Gebieten (aus Niedersachsen) zurück zugreifen und eine planerische und bautechnische Umsetzung in Anlehnung an die dort benannten Gefährdungsklassen vorzunehmen (*vgl. Boden und Geologie Kap.6.2.8*). Aufgrund der nicht vollständig geklärten geologischen Situation sollte vorsorglich die tatsächliche Ausführung entsprechend den Erfordernissen des geplanten Gebäudes und diesen Anforderungen (z. B. Gefährdungsklasse 3-4) erfolgen.
- Es sollte sichergestellt werden, dass im Untergrund des Plangebietes keine hydraulischen Einwirkungen erfolgen. Daher sollte auf eine **Regenwasserversickerung** oder die Installation von **Brunnen** im Plangebiet verzichtet werden.
- Auf eine **wärmetechnische Versorgung** mittels oberflächennaher Geothermie mit geschlossenen SONDENSYSTEMEN sollte auf Grund der örtlichen geologischen Situation des Untergrundes verzichtet werden.

10.5. Kampfmittel

Für das o.g. Areal wird keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung benötigt, da Quickborn in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen nicht gelistet ist. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

10.6. Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume und Hecken durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik Im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege". Baumschutzmaßnahmen sind von einem Fachagrarwirt Baumpflege auszuführen.

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Für weitere Ausführungen und Maßnahmen wird auf das Kapitel 6.2.2 Baumgutachterliche Stellungnahme verwiesen.

10.7. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

Für weitere Ausführungen und Maßnahmen wird auf das Kapitel 6.2.7 Artenschutz - Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt hingewiesen.

Der BUND empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 15.4.2021 zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Energieeinsparung, dass 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 sollen.

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. Die Leuchten sollten staubdicht und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmt werden, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

10.8. Spielplätze

Der gesundheitliche Umweltschutz des Kreises Pinneberg weist mit Schreiben vom 19.04.2021 daraufhin, dass die Lage -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, so zu wählen ist, 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.

10.9. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Quickborn, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, 25451 Quickborn eingesehen werden.

11. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Urbanes Gebiet	0,429
davon MU 1	0,245
davon MU 2	0,184
Räumlicher Geltungsbereich	0,429

Stand: 23.10.2020

12. Kosten

Bezüglich der Kosten können derzeit noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

13. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39, 4. Änd.	5
Abbildung 2 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39.....	8
Abbildung 3 - Lageplan städtebauliches Konzept	8
Abbildung 4 - Lageplan städtebauliches Konzept	9
Abbildung 5 - Perspektive - Blick von Norden / Kreuzung Kieler Straße	10
Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Regionalplan I (alt) (ohne Maßstab),	11
Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem F-Plan Quickborn (ohne Maßstab)	12
Abbildung 8 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39, genehmigt 1988	14
Abbildung 10 - Ausschnitt B-Plan Nr. 39.....	22
Abbildung 13 - Verkehrslärm tags im 3. OG, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik	23
Abbildung 14 - Verkehrslärm nachts im 3. OG, ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik	24
Abbildung 15 - maßgebliche Außenlärmpegel	25
Abbildung 16 - Bereiche mit Tagpegeln größer als 60 dB(A)	26
Abbildung 17 - eingeschränkte Fassadenteile	27
Abbildung 18 - Lageplan Gewerbe / Lage der Lärmschutzwand	28
Abbildung 19 - Geologischer Dienst-Hinweise	47
Abbildung 20 - Einzugsgebiete Entwässerung.....	55
Tabelle 1 - Flächenbilanz	61

14. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.
- Dänekamp und Partner. (Oktober 2020). Verkehrstechnische Stellungnahme . Pinneberg.
- Dänekamp und Partner. (Oktober 2020). Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg.
- DGUV Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung. (1999). Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV). Berlin.
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- Europäischen Parlaments und des Rates. (Juni 2001). Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen (SUP) bestimmter Pläne und Programme.
- Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn. (kein Datum).
- Gartenbauingenieur U. Thomsen. (2020). Baumgutachterliche Kurzstellungnahme. Pinneberg.
- Geoportal . (kein Datum). Kreis Pinneberg.
- Geoportal, Kreis Pinneberg. (1988). Ausschnitt B-Plan 39.

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist).*
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG). (2013). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist).*
- Google earth. (2020).
- Hansmann/ Heitgerken Architekten, Hamburg. (MAi 2021). Konzeptstudie.
- Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.
- ISS Institut für Schall- und Schwingungstechnik. (November 2020). • Gutachten Nr. 8187 Prognose der durch den Straßenverkehr und durch Gewerbelärm vor den Fassaden der Neubauten hervorgerufenen Beurteilungspegel. Hamburg .
- KAS Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. (2010). Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770) (2009).
- Landesverordnung über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserförderverbandes Quickborn (Wasserschutzgebietsverordnung Quickborn). (kein Datum).
- Planzeichenverordnung. (1990). *(die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist).*
- RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).
- Rat der europäischen Gemeinschaft. (Mai 1992). Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).
- Vermessungsingenieur Jörg Hülsemann. (April 2019). Bestandsvermessung Grundschule Waldschule. Elmshorn.
- ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Quickborn in ihrer Sitzung am gebilligt.

Quickborn,
STADT QUICKBORN

(Thomas Köppl)
Der Bürgermeister