

## Bebauungsplan Nr. 73 „Wohnprojekt Amselweg“

### Begründung



Satzungsbeschluss – November 2011

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "AMSELWEG"</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET</b>	<b>4</b>
<b>3 PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>5</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2 LANDSCHAFTSPPLAN	7
<b>5 SITUATIONSANALYSE</b>	<b>7</b>
5.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	7
5.1.1 VERFLECHTUNG/ FLÄCHENNUTZUNG	8
5.1.2 NATURHAUSHALT	10
5.1.3 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ	11
5.1.4 LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG	12
5.1.5 LÄRMIMMISSIONEN	13
5.2 PROBLEME, POTENZIALE, BINDUNGEN	14
<b>6 PLANUNGSZIELE</b>	<b>15</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>16</b>
<b>8 EINGRIFFE IN BESONDERS GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>19</b>
<b>9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>21</b>
9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	21
9.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNGEN DER GRUNDSTÜCKE	22
9.3 VERKEHR	22
9.4 FLÄCHEN FÜR WALD	22
9.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFTIMMISSIONSSCHUTZ	23
9.6 VER- UND ENTSORGUNG	23
9.7 IMMISSIONSSCHUTZ	23

9.8	ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	24
<b>10</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>25</b>
<b>II</b>	<b>DURCHFÜHRUNG</b>	<b>25</b>
<b>III</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>25</b>
<b>ABBILDUNGEN:</b>		
	Abb. 1: Lage des Plangebietes	4
	Abb. 2: Perspektive des hochbaulichen Konzeptes	16
<b>PLÄNE:</b>		
	Plan 1: Situationsanalyse	9
	Plan 2: Bebauungsplan-Entwurf (gefaltete Anlage)	

**Anlagen zur Begründung:**

- Ingenieurgeologischer Bericht des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig Holstein August 2011
- Verkehrliche Beurteilung des Ingenieurbüros ARGUS – Stadt- und Verkehrsplanung - Hamburg

**I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "Amselweg"****1 RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),

**der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3),

sowie **§ 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein** vom 28.02.2003 (GVOBl. Sch.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2010 (GVOBl, S. 789) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WoBauIG vom 22.04,1993 (BGBl. I, S. 466,479).

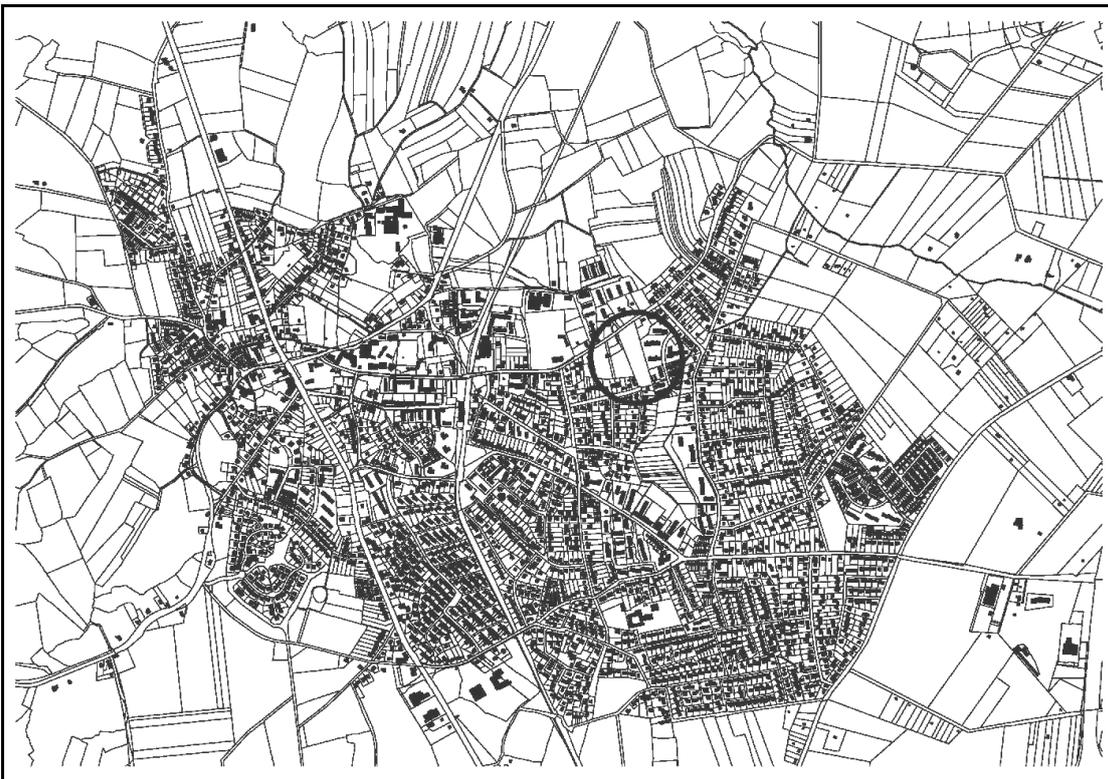
## 2 PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 "Wohnprojekt Amselweg" umfasst ein ca. 1,43 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt Quickborn (in Quickborn-Ort) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Feldbehnstraße,
- im Osten durch die Bebauung westlich des Rotdornweges,
- im Süden durch den Pappelweg und
- im Westen durch das Grundstück Feldbehnstraße 70 und das Grundstück Amselweg Nr. 21.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6/13 der Flur 16, Gemarkung Quickborn.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes**



### 3 PLANUNGSERFORDERNIS

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, umgeben von Wohnbebauung, die im wesentlichen in den 1950-er bis 1980-er Jahren errichtet wurde.

Bereits 1983 fasste die Stadtvertretung der Stadt Quickborn erstmalig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73. Aufgrund der seinerzeit geplanten sehr hohen Bebauungsdichte im gesamten Plangebiet wurden erhebliche Einwände insbesondere bezüglich ökologischer Belange vorgebracht. Die weitere Fortführung des Planverfahrens wurde mit Beschluss des Planungsausschusses 1988 auf unbestimmte Zeit abgesetzt.

In den 1990-er Jahren wurde das Verfahren mit einer geänderten städtebaulichen Planungskonzeption wieder aufgenommen. Diese sah nur noch in der südlichen Hälfte des Plangebietes (unter Berücksichtigung der Biotop- und Waldbestände in der nördlichen Hälfte) mehrgeschossige Wohnbebauung vor. Auch dieses Verfahren konnte nur bis zur öffentlichen Auslegung betrieben werden, da kein Erschließungsträger o.Ä. zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages und somit zur Realisierung des Projektes gefunden wurde.

Im Jahr 2010 hat die Stadt Quickborn das Grundstück erworben, um insbesondere die vorhandenen stark frequentierten Wegeverbindungen und die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Waldflächen dauerhaft sichern zu können.

Fast zeitgleich ergab es sich, dass ein zentral gelegenes Grundstück für die Realisierung eines generationsübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnprojektes benötigt wurde:

Im Zusammenhang mit der aktuellen Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes-ISEK (Beschlussfassung Oktober 2010) und dem parallel hierzu erstellten Wohnungsmarktkonzept (Beschlussfassung Mai 2010) für die Stadt Quickborn hatte sich herausgestellt, dass bei vielen Bürger/innen Interesse an differenzierten, seniorengerechten und selbstbestimmten Wohnformen bestehen, die bisher in Quickborn nicht angeboten werden können.

Die Stadt Quickborn hat daher – auch unter dem Aspekt des demografischen Wandels - den Versuch unternommen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Quickborn zu initiieren. Aufgrund der großen Resonanz in der Bevölkerung unterstützt und begleitet die Stadt Quickborn seitdem diesen Prozess und die Projektentwicklung.

So haben die Mitglieder der Projektgruppe im Dezember 2010 eine eigene Genossenschaft „Quick Borns eG“ gegründet, die es sich zum Ziel gesetzt hat, ein Wohnprojekt für Jung und Alt in Quickborn umzusetzen. Es wird ein Zusammenleben mit Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten angestrebt, wo man durch gute lebendige Nachbarschaften der Vereinsamung vorbeugen und sich mit den jeweiligen Fähigkeiten und Möglichkeiten in das selbstbestimmte Wohnprojekt einbringen kann. Ca. die Hälfte der insgesamt geplanten 27 Wohneinheiten soll im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

Durch die zentrale, innerstädtische Lage des Plangebietes, innerhalb gewachsener Wohnstrukturen mit guter Erreichbarkeit des ÖPNV und verschiedener Einkaufseinrichtungen ist das Plangebiet für die Realisierung eines derartigen, vorab beschriebenen Wohnprojektes sehr gut geeignet.

Somit entspricht dieses Konzept des gemeinschaftlichen Wohnprojektes den formulierten Zielsetzungen des ISEK, nämlich den neuen Anforderungen an die Stadtentwicklung, verursacht durch den demografischen Wandel und den sozioökonomischen Veränderungen, in stärkerem Maße Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für das Ziel gemeinschaftliches Zusammenleben zu fördern und ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen zu entwickeln.

Daher hat sich die Stadt Quickborn bereit erklärt, der Genossenschaft das Grundstück am Amselweg für den Planungs- und Projektierungszeitraum anhand zu geben, um die Umsetzung des Projektes abklären zu können.

Zur Realisierung des Projektes muss erneut ein B-Planverfahren betrieben werden, da die vorhandenen Baurechte gemäß § 34 BauGB zur Projektrealisierung nicht ausreichen.

Die Ratsversammlung der Stadt Quickborn hat den erneuten Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren in ihrer Sitzung am 22.11.2010 gefasst.

Das Verfahren wird aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage und da die Voraussetzungen des §13a Abs.1 BauGB für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen, im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Quickborn-Ort, ist unmittelbar dreiseitig von Wohnbebauung umgeben und wird im südlichen Bereich, der zur Bebauung vorgesehen ist, gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die zulässige Grundfläche, aufgrund der im B-Plan festgesetzten GRZ, beläuft sich auf ca. 1.300 qm und ist somit deutlich geringer als der gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB festgesetzte Schwellenwert von 20.000 qm. Zudem wird mit der Realisierung des Projektes der Vorgabe gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, der Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum, entsprochen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde trotz beschleunigtem Verfahren jedoch nicht verzichtet, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über das Wohnprojekt zu informieren und eine möglichst hohe Akzeptanz und Einbindung der Nachbarschaft zu erzielen. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.02.2010.

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 16.10.2000 / 18.04.2001 ist der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und der nördliche Bereich als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG (in der Fassung vom 16.06.1993) dargestellt. Nach aktuellem Bestand und geltendem LNatSchG 2010 ist dieser Schutz nicht mehr gegeben. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes ist eine Hauptrad- und Fußwegeverbindung zwischen Amselweg und Feldbehnstraße verzeichnet.

### **4.2 LANDSCHAFTSPLAN**

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan vom 2.11.1999 weist die südliche Fläche ebenfalls als Siedlungsfläche und den nördlichen Bereich als nach § 15a LNatSchG (in der Fassung vom 16.06.1993) geschütztes Biotop aus. Nach aktuellem Bestand und geltendem LNatSchG 2010 ist dieser Schutz nicht mehr gegeben. Zudem ist in Nord-Süd-Richtung eine die gesamte Stadt durchziehende Grünverbindung dargestellt.

## **5 SITUATIONSANALYSE**

### **5.1 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG**

Das Plangebiet ist mit seinen ca. 1,43 ha derzeit unbebaut.

Die nördlich entlang des Plangebietes verlaufende Feldbehnstraße hat die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Eine zukünftige Erschließung des Plangebietes kann von dieser nördlichen Seite aufgrund eines starken Höhenunterschiedes und der vorhandenen Waldstrukturen jedoch nicht erfolgen. Die Erschließung des Plangebietes muss daher im Süden über den Amselweg, der als Anliegerstraße ausgebildet ist, vorgesehen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Wohngebieten, die sehr unterschiedliche Baustrukturen aufweisen. Die Bebauung westlich des Plangebietes besteht überwiegend aus 1-geschossigen Einfamilienhäusern, wobei die Größe der Grundstücke stark differiert.

Die von der Feldbehnstraße aus erschlossenen Grundstücke weisen eine Tiefe zwischen 85 m und 120 m auf und sind bis zu 6.000 m<sup>2</sup> groß. Auf dem unmittelbar an das Plangebiet westlich angrenzenden Grundstück, Feldbehnstraße 70, werden z.Zt. zwei II-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

Im südwestlichen Bereich, entlang des Amselweges, beträgt die Grundstücksgröße ca. 850 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>. Die I-geschossigen Gebäude haben überwiegend ausgebauten Walm- oder Satteldächer mit 40-50° Dachneigung. Insgesamt liegt hier überwiegend ein relativ geringes Nutzungsmaß vor.

Im Gegensatz dazu stehen östlich des Plangebietes entlang des Rotdornweges, zwei 4-geschossige sowie zwei 8-geschossige Hochhäuser mit Penthouse. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden werden zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze durch insgesamt drei begrünte Tiefgaragen genutzt. Zusätzlich wurde im Süden direkt an das Plangebiet angrenzend eine Garagenanlage mit 14 Garagen errichtet, die über den Pappelweg erschlossen sind. Die angrenzenden Grundstücke im Südosten sind mit Reihenhäusern bebaut.

Eine Bebauung des Plangebietes wäre heute auf Grundlage des § 34 BauGB im südlichen Grundstücksbereich in einer Bautiefe, analog zur westlich angrenzenden Bebauung, Amselweg 21 zulässig. (Ein entsprechender Bauvorbescheid wurde vor einigen Jahren positiv beschieden.)

Aufgrund des sehr schmalen jedoch sehr tiefen Grundstückszuschnittes des Plangebietes ist die Realisierung des geplanten Wohnprojektes mit bis zu 27 Wohneinheiten nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, da hierfür ein größerer Grundstücksanteil und eine höhere Geschossigkeit, als die am Amselweg vorherrschende Eingeschossigkeit erforderlich wird.

### **5.1.1 Verflechtung/ Flächennutzung**

Das Plangebiet ist derzeit eine unbebaute Freifläche und durch unterschiedlichste Vegetationsstrukturen geprägt. (s. Plan 1 - Situationsanalyse). Das Gebiet befindet sich in einer etwa 2 km langen Zone mehrerer Feuchtgebiete und einzelner Stillgewässer, die sich von Nord nach Süd durch das gesamte Stadtgebiet zieht.

Im Süden wurde der anschließende Niederungsbereich des Heidmoores durch die in der Vergangenheit erfolgte Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern vom Plangebiet abgeschnitten, im Norden setzt sich die Niederung jenseits der als Damm errichteten Feldbahnstraße fort.

Bei den das Plangebiet umgebenden Flächen handelt es sich zum größten Teil um Ziergärten, sowie um Abstandsgrün von den Geschosswohnungsbauten im Osten. Die nördlich angrenzenden Flächen werden durch Gehölzflächen geprägt.

Der südliche grasbewachsene Bereich des Plangebietes wird als Hundenauslaufplatz genutzt. Im Norden schließt sich eine Waldfläche gem. § 2 des Landeswaldgesetzes an, die bis zur Feldbahnstraße reicht. Die frühere kleine Wiese direkt südlich der Feldbahnstraße ist in Folge fehlender Nutzung im Wald aufgegangen.

Ein unbefestigter Fuß- und Radweg, der sich nach Süden in einige Trampelpfade verläuft, verbindet die Feldbahnstraße über das Plangebiet mit dem Amselweg und dem Pappelweg/Rotdornweg.

Plan 1: Situationsanalyse



### 5.1.2 Naturhaushalt

#### Geologie, Boden, Relief

Die Stadt Quickborn liegt auf der Hohen Geest im Bereich eines Salzstockes, der unter dem Hauptort eine besondere Hochlage erreicht.

Nach Auftreten eines Erdfalles im Jahr 2010 an der „Marienhöhe“ - ca. 1 km westlich des Plangebietes - wurden im vergangenen Winter und Frühjahr auch im Plangebiet Untersuchungen zur Abschätzung des Erdfallrisikos durchgeführt. Nach Erstellung eines seismischen Profils entlang des Fußweges zwischen Feldbehnstraße und Amselweg wurden 2 hydrogeologische Aufschlussbohrungen niedergebracht: unweit der Feldbehnstraße wurde das Salzstock-Dach (Rotliegendton) in 65 m unter Gelände angetroffen; 50 m nördlich Amselweg wurde der Salzstock bei einer Bohrtiefe von 83 m nicht angetroffen. Lösliche Bestandteile im Salzstock-Dach wie Anhydrit oder Gips wurden nicht festgestellt. Ein besonderes Erdfallrisiko ist nach mündlicher Aussage des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - Geologischer Dienst nicht zu erwarten.

Mit Datum 03.08.2011 wurde der schriftliche ingenieurgeologische Bericht<sup>1</sup> zur geologischen Situation im Plangebiet vorgelegt. Im Rahmen dieses Berichtes werden die geophysikalischen Untersuchungsergebnisse (Schwerwellenseismik), sowie die zusätzlichen Bohrergebnisse ausgewertet dargestellt.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wird eine Erdfallgefährdung im B-Plan Nr. 73 nicht vollständig ausgeschlossen. Trotz der relativ großen Tiefenlage der laugfähigen Gesteine sollte für den nördlichen Teil des Plangebietes vorsorglich auf eine Bebauung verzichtet werden. Im Gegensatz zum nördlichen Bereich konnte für den südlichen Bereich kein laugfähiges Gestein nachgewiesen werden, sodass auf Basis dieser Erkenntnisse eine Bebauung möglich erscheint. (Der vollständige Bericht wird als Anlage der Begründung beigelegt.)

Auf den Moränen der Hohen Geest entstanden in Quickborn überwiegend Sandböden, die in den wassergeprägten Lagen von Niederungsbereichen mit Anmoor- oder Niedermoorbildungen überlagert sind. Im nordwestlichen Stadtgebiet liegen neben den Nieder- und Anmoorböden auch reine Sandböden, die teilweise kiesig sind, vor.

Eine Geologisch-hydrogeologische Stellungnahme<sup>2</sup>, erstellt im Rahmen des damaligen Planverfahrens, weist für das Grundstück zwischen Amselweg/Pappelweg und Feldbehnstraße folgende durch Rammkernsondierungen ermittelte Bodensubstrate nach: Im nordöstlichen bewaldeten Abschnitt in Nähe Feldbehnstraße bis zu 3,2 m mächtige Torfschichten ab 1,8 m Tiefe und für den übrigen Bereich Sande unterschiedlicher Kornzusammensetzung. Die Oberbodenschichten betragen zwischen 0,3 und 0,8 m.

---

<sup>1</sup> Ingenieurgeologischer Bericht des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig Holstein August 2011

<sup>2</sup> ALKO, geologisches Büro: Geologisch-hydrologische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Quickborn, Juli 1988

Im Zuge der Bautätigkeit auf dem Grundstück Amselweg 21 musste in 1994 ein umfangreicher Bodenaustausch bei der Errichtung des Kellergeschosses vorgenommen werden, weil der Untergrund eine umfangreiche Torflinse enthielt.

Das Niveau des Planungsgebietes liegt bei ca. 22,5-25 m üNN und steigt zur Mitte auf ca. 24,5 m üNN, um im Südosten auf 23,5 m üNN zu fallen. Das Relief des Gebietes ist somit nahezu eben. Die frühere Wiese in Nähe Feldbehnstraße und der benachbarte verlandete Tümpel liegen ca. 2 m tiefer als das umgebende Gelände.

### **Grundwasser, Wasser**

Die oberflächennahen, eiszeitlichen Sande des Untergrundes fungieren als Grundwasserleiter. Das Grundwasser liegt ungespannt vor und ist durch die Sande nicht gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt.

Eine Analyse zur Situation des Grundwassers in 2000<sup>1</sup> ergab für den zur Bebauung vorgesehenen südlichen Grundstücksteil einen mittleren Grundwasserstand bei 21,60 m NN, das entspricht einer Tiefe von ca. 2,40 m unter Flur. Mit Schwankungen von 0,8 m um den Mittelwert muss gerechnet werden.

### **Klima**

Der Geltungsbereich ist Teil einer etwa 2 km langen Abfolge von kleineren Feuchtgebieten, die sich von Nord nach Süd durch das gesamte Stadtgebiet zieht. Diese Zone wirkt positiv auf das Kleinklima benachbarter Wohngebiete.

### **5.1.3 Biotop- und Artenschutz**

Die wesentlichen Vegetationsstrukturen im Plangebiet werden im Plan 1 - Situationsanalyse (s. S. 9) dargestellt.

### **Wald**

Mehr als die Hälfte des Plangebietes ist mit Wald bestanden.

Im nördlichen Teil besteht ein junger Laubwald im Pionierstadium aus Eiche, Ahorn und teilweise Birke mit Brombeere im Unterwuchs.

Vor etwa 15 Jahren befand sich hier noch eine wechselfeuchte brachgefallene Wiese, die nach über Jahrzehnten ausgebliebener Pflege im Wald aufgegangen ist (ein besonderer Schutz, wie im früheren Planverfahren dargestellt, ist nicht mehr gegeben).

Im mittleren Teil wächst ein von Ahorn dominierter Waldbestand, im Nordwesten befindet sich ein mächtiger solitärer Bergahorn. Eine mit Brombeeren zugewachsene Waldlichtung, für die im vorigen, nicht abgeschlossenen B-Plan-Verfahren ein besonderer Schutz als „Sonstige Sukzessionsfläche“ gegeben war, wird nunmehr dem Wald zugeschlagen (kein Schutz gem. aktuellem Naturschutzrecht).

Im zentralen Bereich befinden sich Mauerreste eines alten Wohnhauses.

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Dipl. Ing. Rohde - 2.Bericht Dezember 2000

Im südlichen und östlichen Teil des Waldes befindet sich eine zum Stangenholz durchgewachsene, nie gepflegte Fichtenaufforstung. Durch den Engstand bedingt sind nahezu keine Kronen entwickelt; ein großer Teil der Stämme war durch Vandalismus beschädigt, wies Rotfäule auf, etliche Bäume waren abgestorben.

Nach Erwerb des Grundstücks durch die Stadt soll ein Waldumbau in einen zukunftsfähigen Laubwald erfolgen, auch um das Risiko der Brandgefahr und des Windwurfes im Hinblick auf die geplante heranrückende Bebauung und die öffentliche Wegeverbindung wesentlich herabzusetzen. Von einer starken Durchforstung mit nachfolgender Laubholzunterpflanzung wurde vom Beratungsförster der Landwirtschaftskammer und der zuständigen unteren Forstbehörde eindeutig abgeraten (erhebliche Windwurfgefahr verbleibender Fichten).

Daraufhin wurde der Fichtenbestand im März 2011 insgesamt geschlagen. Die Laubholzpflanzung mit abgestuftem Waldrand wird im Herbst 2011 erfolgen.

### **Grasflur, Baumreihe, Pionierwald**

Der südliche Teil des Plangebiets wird geprägt von einer artenarmen Grasflur.

Den östlichen Rand bildet eine von markanten Eichen bestimmte Baumreihe, die sich bis in den Bereich des Fichtenwaldes erstreckt.

Im Vorfeld der Baumreihe hat sich infolge fehlender Nutzung ein Pioniergehölz aus jungen Zitterpappeln entwickelt, das als Wald (gem. § 2 LWaldG) anzusehen ist. Die jungen Pappeln wurden im Zuge der Fällung des Fichtenbestandes mit entnommen. Die untere Forstbehörde hat einer Waldumwandlung (mit Schaffung von Ersatzwald an anderer Stelle) im Zuge der geplanten Bebauung zugestimmt.

### **Angrenzende Flächen**

Auf dem Nachbargrundstück westlich der Grasflur befindet sich ein junger Laubwald.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet eine ca. 900 qm große versumpfte, z.T. mit Weidengebüsch bestandene Senke an (Schutz gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG gegeben). Der hier noch vor gut 20 Jahren bestehende Tümpel ist vermutlich aufgrund gesunkener Grundwasserstände vollständig verlandet. Damit sind auch die Vorkommen von Moorfrosch, Teichmolch und vermutlich auch Grasfrosch erloschen; eine Laichplatzfunktion ist nicht mehr gegeben.

Im Übrigen grenzen Wohngärten an das Plangebiet an.

### **5.1.4 Landschaftsbild/ Erholung**

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den bewaldeten nördlichen Teil mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen, gegliedert durch eine Lichtung.

Die offene südliche Freifläche wird durch die markante Baumreihe im Osten begrenzt, die eine wichtige Grüngliederung zu den Hochhäusern am Rotdornweg darstellt.

Die Freifläche im Süden wird für Hundeauslauf genutzt. Der Waldbestand ist derzeit von Kindern als Raum für Naturerlebnis aufgrund von Mülleinträgen nur eingeschränkt nutzbar.

### 5.1.5 Lärmimmissionen

Zur Belastung durch Fluglärm ist folgender Sachverhalt festzustellen:  
Der Planfeststellungsbeschluss vom 25.05.1998 zur Erweiterung des Vorfeldes 2 des Flughafens Hamburg wurde am 15.08.2001 mit u.a. folgender Auflage geändert:

Bei einem nächtlichen (22.00 Uhr bis 1.00 Uhr) Dauerschallpegel von  $L_{eq}(3)$  außen von mehr als 51 dB(A) - 60 dB(A) besteht ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungsanlagen für Schlaf- und Kinderzimmer. Das Plangebiet liegt am inneren Rand dieser Lärmkontur, d. h. 51 dB (A) sind geringfügig überschritten. Diese Lärmkontur entspricht dem Geltungsbereich des 8. freiwilligen Lärmschutzprogramms 2007 - 2010 (Flughafen Hamburg, Minister für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schl.-H., betroffene Kommunen), mit dem der Einbau von Lüftern kostenlos erfolgte und Schallschutzfenster zu 5/6 Anteilen gefördert wurden.

Dieser Lärmberechnung liegt eine Verkehrsprognose für das Jahr 2010 (6 verkehrsreichste Monate) zugrunde, Belastungswerte für tags und nachts sind eingeflossen.

Bei Lärmberechnungen auf Basis der Umgebungslärmrichtlinie ist das Plangebiet mit einer Belastung von <55dB(A) angegeben. Die Konturgrenze „über 55 dB(A) bis 60 dB(A) liegt 250m südlich der Begrenzung des Plangebietes<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> [www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas](http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas)

## 5.2 PROBLEME, POTENZIALE, BINDUNGEN

- Eine Erschließung des bebaubaren Grundstücksanteils - südlicher Teil des Plangebietes - kann nur vom Amselweg aus erfolgen, da eine verkehrliche Anbindung von der Feldbehnstraße aus mehreren Gründen nicht zu rechtfertigen ist:
  - Die geplante Bebauung liegt in direkter Anbindung an den Amselweg; der Erschließungsaufwand durch die längere Wegestrecke von der Feldbehnstraße wäre unverhältnismäßig höher.
  - Eine Zufahrt mit Begegnungsverkehr würde einen aufwändigen Wegeausbau mit Eingriffen in den Wald bedeuten und eine Aufschüttung des Wededammes im Nordteil mit einer Höhendifferenz von bis zu 2 m erfordern.
  - Eine ruhige vom motorisierten Verkehr unabhängige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Feldbehnstraße und Amselweg könnte nicht sichergestellt werden.
- Eine wesentliche Bindung für die teilweise bauliche Nutzung des Plangebietes stellt die übergeordnete Nord-Süd gerichtete Biotopverbindung mit lokalklimatischer Bedeutung über den Geltungsbereich hinaus dar. Nur eine lockere Bebauung mit einem gewissen Begrünungsanteil kann diese Funktionen auch künftig sicherstellen.
- Der nördliche Waldbestand entlang der Feldbehnstraße stellt eine wirkungsvolle Pufferzone zu der versumpften Senke (früheres Kleingewässer) östlich angrenzend an das Plangebiet dar.
- Auch im Bereich des Waldbestandes befinden sich erhaltenswerte Bäume. Jedoch kann der Waldabschnitt mit dem naturfernen Fichtenbestand durch Umbau zu einem standortgerechten Laubgehölz aufgewertet werden.
- Im Bereich der grasgeprägten Freifläche im Süden (im Bereich des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksanteils des Plangebietes) stellt die Eichenreihe am östlichen Rand einen insbesondere für das Landschafts- und Ortsbild erhaltenswerten Baumbestand dar, der auch für den Biotop- und Artenschutz wertvoll ist.
- Sowohl innerhalb, als auch westlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Hier ergibt sich die Notwendigkeit einer teilweisen Inanspruchnahme dieser Waldflächen, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, bzw. es wird eine Unterschreitung des Regelabstandes erforderlich.
- Eine potenzielle Grünverbindung stellt der zum Teil als Trampelpfad ausgebildete Weg vom Amselweg zur Feldbehnstraße dar, der künftig als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgebaut werden soll. Diese Nord-Süd-Erschließung soll im Süden in Richtung Rotdornweg nach Osten ausgeweitet werden, um von den Straßen unabhängige Wegeverbindungen zu sichern.
- Gesunde Wohnverhältnisse sind aufgrund zu erwartender Belastungen durch Fluglärm zu gewährleisten.

## 6 PLANUNGSZIELE

Aus der vorangegangenen Situationsanalyse ergeben sich zusammengefasst folgende Ziele für das Plangebiet:

- Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes innerhalb gewachsener Strukturen, der einen städtebaulichen Übergang zwischen der 1-geschossigen Einfamilienhausbebauung und der 4-8-geschossigen Bebauung schafft,
- Stärkung eines differenzierten Wohnungsangebotes in Quickborn (gemäß der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes / des Wohnungsmarktkonzeptes) durch das geplante gemeinschaftliche Wohnprojekt, sowohl in Form von freifinanziertem, als auch sozial gefördertem Wohnraum,
- sparsame Erschließung, Konzentration der Stellplatzanlagen im Süden zur Gewährleistung hoher Aufenthaltsqualität im Außenraum, insbesondere für Familien mit Kindern und älteren Menschen,
- Vernetzung des Gebietes durch Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Amselweg und Feldbehnstraße, sowie zwischen Amselweg und Pappelweg zu den angrenzenden Siedlungsbereichen, Ausbau als öffentlich nutzbare Grünverbindung,
- Erhalt der Nord-Süd gerichteten Grün- und Biotopverbindungsfunktion mit lokalklimatischer Bedeutung,
- Erhalt des Laubwaldes, Erhalt prägender Baumgruppen und Einzelbäume,
- Umbau des Fichtenbestandes in einen gebietstypischen, standortgerechten Laubgehölzbestand,

## 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### Baustruktur und Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht für den südlichen Teil des Plangebietes einen im Wesentlichen winkelförmigen II- bis IV-geschossigen Baukörper mit Öffnung nach Süd-Westen vor. Bis zu 27 Wohneinheiten können realisiert werden.

Das abgestaffelte Gebäude stellt so einen harmonischen Übergang zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen, von der IV bis VIII-geschossigen Hochhausbebauung im Osten am Rotdornweg zur I-geschossigen Einfamilien- bzw. Reihenhausbebauung am Amselweg, dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Amselweg aus mit direkter Anbindung der Stellplatzanlage. Die notwendigen Stellplätze, sowie Besucherparkplätze werden beidseitig entlang einer Fahrgasse angeordnet werden. Von dieser Stellplatzanlage ausgehend, wird der an der Ostseite des Gebäudes gelegene zentrale Treppenhaus- bzw. Fahrstuhltrakt, sowie ein Teil der im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen (Südflügel) über eine private Zuwegung erschlossen.

Die im Westflügel befindlichen Erdgeschosswohnungen können über den zentralen Eingangsbereich oder über eine weitere, nördlich gelegene, private Zuwegung mit Anbindung an die öffentliche Wegeverbindung zwischen Amselweg und Feldbahnstraße, an der westlichen Grundstücksgrenze, erschlossen werden.

Die Wege sind nur ausnahmsweise befahrbar und gewährleisten vor allem die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

### Abb. 2: Perspektive des hochbaulichen Konzeptes – südliches Plangebiet

Architekturbüro Albrecht Schwerin



Die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Amselweg und Pappelweg wird aus Sicherheitsgründen nicht mit der Fahrgasse der Stellplatzanlage kombiniert, sondern von dieser getrennt, unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze entlang geführt. Durch diese separierte Führung der Wegeverbindung, die an der Einbindung Pappelweg so gestaltet wird, dass ein Queren der Stellplatzfahrgasse ausgeschlossen wird, kann eine höchstmögliche Sicherheit (insbesondere für Schülerverkehre) gewährleistet werden.

Eine Anbindung des Pappelweges für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. So kann eine unerwünschte Schleichwegverbindung vom Rotdornweg über den Amselweg in Richtung Stadtzentrum vermieden werden.

Da die äußere Erschließung des Plangebietes über den Amselweg erfolgen soll, wurde mit Hilfe einer verkehrlichen Beurteilung<sup>1</sup> eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus den zukünftigen Nutzungen, sowie eine qualitative Beurteilung der Abwickelbarkeit des künftigen Verkehrs vorgenommen, um so den Nachweis einer ausreichenden Erschließung führen zu können.

Die rechnerische Ermittlung erbrachte, dass durch das geplante Vorhaben eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 110 KFZ-Fahrten pro Tag zu erwarten ist. Daraus ergibt sich in der maximalen Stunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr eine zusätzliche Belastung von 12 KFZ-Fahrten. Aus verkehrlicher Sicht werden diese zusätzlichen Fahrten pro Tag als gering eingestuft. Trotz dieser erhöhten Verkehrsmenge wird weder eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit im Straßenverlauf, noch an den umliegenden Knotenpunkten erwartet. Auch die Parksituation im Amselweg (parkende Autos am Fahrbahnrand) führt aus Gutachtersicht eher zu einer Verkehrsberuhigung und hat keinen relevanten Einfluss auf die vorhandene Erschließungsqualität. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist weiterhin gewährleistet und die geplante Erschließung wird damit als gesichert beurteilt.

Ein Ausbau des Amselweges, eine Veränderung des Straßenquerschnittes, mit einem möglicherweise einhergehenden Verlust von vorhandenen Straßenbäumen, wird daher nicht erforderlich werden.

### **Grünstruktur**

Ziel ist es, trotz der Bebauung die grüne Prägung des Gebietes zu erhalten und den Grün- und Biotopverbund durch eine lockere Bebauungsdichte und einzelne grünordnerische Maßnahmen auch künftig sicherzustellen.

Vorhandene ortsbildprägende Baumgruppen im Osten der vorgesehenen Baufläche werden erhalten. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die geplante Erschließung des Gebäudes an der Ostseite des Plangebietes wird ein dauerhaft sicherer Abstand zu diesen erhaltenswerten Baumbeständen geschaffen. Falls die Stellplatzanlage als Carport ausgebildet wird, ist eine extensive Dachbegrünung sowie eine Berankung vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Verkehrliche Beurteilung des Ingenieurbüros ARGUS – Stadt- und Verkehrsplanung - Hamburg

Die Waldfläche im nördlichen Teil des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Da die geplante Bebauung einen Waldschutzstreifen von 15 m zu dem verbleibenden Wald einhalten muss, entfällt ein ca. 9m breiter Streifen des bisherigen Nadelwaldes. Auch zu dem westlich des Plangebietes befindlichen Wald muss ein Waldabstand eingehalten werden. Da es sich hier um einen unterdurchschnittlich brandgefährdeten Laubwald handelt, kann auch hier eine Unterschreitung des Regelabstandes erfolgen. Eine Einhaltung der notwendigen Abstände wird durch die festgesetzten Baugrenzen, sowie die nachrichtliche Übernahme der Waldschutzstreifen gesichert.

## **8 EINGRIFFE IN BESONDERS GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren mit Gebietsgrößen bis 20.000 qm die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB nicht angewendet. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Ausgleich für die Umwandlung von Waldflächen

Durch die geplante Bebauung kommt es im südlichen Teil zu geringfügigen Waldverlusten. Nach § 9 Abs. 1 und 4 LWaldG ist für die Beseitigung von Wald eine Umwandlungsgenehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich, die die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung an anderer Stelle einschließt.

Diese Umwandlungsgenehmigung wurde erteilt für

- 1.160 qm Pionierwald aus jungen Pappeln (Lage im geplanten Baufeld) und
- 504 qm Nadelwald aus Fichtenstangen (zur Realisierung des erforderlichen Waldabstandes zur geplanten Bebauung)

Die Ersatzaufforstung wird über das städtische Wald - Ökokonto auf einer Fläche zwischen Ulzburger Landstraße - Breedenmoorweg und BAB A7 (B-Plangebiet 91 - Teil Nord) realisiert; dieser Wald ist bereits aufgeforstet.

### Benachbartes, verlandetes Kleingewässer

Das im Nordosten angrenzende, vollständig verlandete Kleingewässer, das heute als „Sumpf“ - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 (2 Nr. 2 BNatSchG - einzustufen ist, wird durch die Planung in keiner Weise beeinträchtigt oder nachhaltig gestört. Der vorhandene Waldbestand, der planungsrechtlich gesichert wird, dient als Pufferzone. Darüber hinaus wird eine Grundwasserabsenkung im Zuge der geplanten Bebauung ausgeschlossen (s. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Kap 9.5)

### Artenschutzrechtliche Belange

Zahlreiche Ortsbegehungen und auch frühere Untersuchungen im Plangebiet geben keinen Anhaltspunkt für artenschutzrechtlich relevante Vorkommen im Plangebiet.

Bei dem südlichen Grundstücksteil des Plangebietes handelt es sich zwar um eine Sukzession, in Form einer Grasflur, die jedoch permanent gestört wurde. So verlaufen zahlreiche Trampelpfade über das intensiv als Hundeauslauf- und Spielfläche genutzte Gelände.

Ein Drittel des Geländes hatte sich als Pioniergehölz aus 2-5m hohen Zitterpappeln entwickelt, die Anfang dieses Jahres mit Zustimmung der Forstbehörde beseitigt wurden. Zudem wurde die Fläche bereits gemulcht. Eine Relevanz dieser Grasflur für Busch- und Bodenbrüter ist daher nicht gegeben.

Ein unmittelbarer Kontakt mit Wald- und Feuchtbereichen ist nicht gegeben: Die frühere im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene wechselfeuchte Wiese ist im Wald aufgegangen ist. Der ehemalige angrenzende Tümpel ist verlandet. Mit Umwandlung des Pappelgehölzes wurde auch der angrenzende Fichtenbestand entfernt (Umbau zum Laubgehölz Herbst 2011).

Es besteht daher keine Relevanz für Vögel von Feuchtgebieten, des Waldes und Busch- und Bodenbrütern oder artenschutzrechtlich bedeutenden Amphibien oder Insekten.

Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Sollte das Gebiet als Jagdrevier mit genutzt werden, so können die potentiellen Quartierbäume (Baumreihe aus Eichen am Nord- und Ostrand des Plangebietes, sowie ein herausragender Altbaum im Wald) hierzu dienen, die als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Im Flächenverbund bleiben der nördliche Waldbestand des Plangebietes und das südlich benachbarte Heidmoor mit vorgelagerter Grünlandfläche unverändert erhalten.

## **9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit der vorhandenen Bebauung angepasst. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung weist bereits einen entsprechenden Charakter auf, d.h. sie ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nutzungen dieser Art (Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, usw.) weisen in der Regel einen höheren Störungsgrad auf und erfordern außerdem aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens eine ausreichende Erschließung. Dieses ist aufgrund des kleinen und schmalen Zuschnitts des Plangebietes jedoch nicht möglich und wünschenswert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben.

Zur Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen Großbauweise und Einfamilienhäusern wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet mit 0,25 festgesetzt. Die Werte liegen somit deutlich unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von GRZ 0,4.

Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Die Festsetzung einer höheren Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundstückes für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, usw. ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich, welches im südlichen Grundstücksbereich eine zusammenhängende Stellplatzfläche, zur Vermeidung von KFZ-Verkehren im weiteren Plangebiet, vorsieht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Hier ist es städtebaulich unbedenklich, auch niedriger zu bauen. Durch die maximal zulässigen 4 Vollgeschosse im Baugebiet wird ein Übergang von der westlichen zur östlich angrenzenden Bebauung geschaffen. Durch die festgesetzten Abgrenzungen der Geschossigkeiten wird eine abgestaffelte Bauweise, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung gewährleistet.

Zur Vermeidung einer optischen Überhöhung der Gebäude werden eine maximal zulässige Traufhöhe sowie eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

## 9.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNGEN DER GRUNDSTÜCKE

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die offene Bauweise für die geplante L-förmige Gebäudestellung aufgrund der vorgegebenen Längenbegrenzung nicht in Betracht kommt. Die genaue Bestimmung der abweichenden Bauweise erfolgt durch die festgesetzten Baugrenzen. Durch diese Bauweise kann angesichts der Grundstücksrestriktionen, wie dem Wald- und Baumschutz, sowie der Nord-Süd-Ausrichtung des Grundstückes und dem schmalen, jedoch tiefen Grundstückszuschnitt, eine optimale Belichtung und Besonnung erreicht werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und tragen zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes bei. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, u.ä.) um bis zu 2 m zulässig, um eine individuellere Ausgestaltung zu ermöglichen.

Stellplätze und Carportanlagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Mit der Anordnung der Stellplätze bzw. der Carportanlage im südlichen Bereich wird der Verkehr direkt abgefangen und unnötige Erschließung und Grundstücksversiegelung vermieden. Zudem kann so eine höhere Aufenthaltsqualität bewirkt und den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen werden.

## 9.3 VERKEHR

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Bereich des Amselweges wird als Verkehrsfläche festgesetzt, die öffentliche Erschließung des Wohngebietes wird dadurch gesichert. Das Plangebiet kann hierüber als unmittelbaren Zufahrtsbereich erschlossen und weitere Zuwegungen vermieden werden.

Die Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, sodass eine öffentliche Durchwegung dauerhaft gesichert wird.

## 9.4 FLÄCHEN FÜR WALD

Der verbleibende Waldbestand ist gemäß § 2 LWaldG als Waldfläche eingestuft und wird als zu erhaltender und zu entwickelnder Laubwald festgesetzt.

Auf dem bisherigen Standort des Nadelwaldes (Fichtenstangen) soll kurzfristig ein Laubwald mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen und einem nach Süden abgestuften Waldrand angepflanzt werden (Waldumbau), wodurch ein verminderter Waldabstand zur Bebauung (15 m statt 30 m) ermöglicht wird.

Die untere Forstbehörde hat mit Datum 13.07.2011 die Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Der Fachdienst Bauordnung des Kreises Pinneberg hat in Abstimmung mit der Forstbehörde am 16.08.2011 die Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 24 Landeswaldgesetz genehmigt.

## **9.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Festsetzung zum Ausschluss von Drainagen für die Trockenhaltung der Kellergeschosse dient dem Grundwasserschutz. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser haben wird. Eine mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden verlandeten Tümpels wird durch diese Festsetzung vermieden.

Die Regelung zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Wegeflächen trägt zur Erhaltung von Mindestfunktionen der Böden für den Naturhaushalt bei. Für die Aufstellflächen von Notfahrzeugen sind Befestigungen wie Schotterrasen oder Rasengittersteine vorgesehen, die eine Begrünung der Flächen zulassen und sich damit in die Vegetationsflächen der Grundstücke eingliedern. Damit wird auch der geringeren Nutzungsintensität dieser Flächen Rechnung getragen.

## **9.6 VER- UND ENTSORGUNG**

Im Bereich des Amselweges, bzw. im Bereich der als öffentliche Wegeverbindung zum Pappelweg geplanten Fläche sind alle unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, usw.) vorhanden, so dass ein Anschluss hier problemlos möglich wird. Eine Oberflächenentwässerung ist bedingt durch hochanstehendes Grundwasser, als auch durch unzureichende Flächenverfügbarkeit für ein Muldensystem nicht möglich. Die Kapazitäten des Kanalsystems erlauben zudem einen problemlosen Anschluss.

Zurzeit wird die Beheizung des Projektes mit einem Blockheizkraftwerk geprüft. Sofern zur wärmetechnischen Versorgung eine regenerative Energiebereitstellung, wie oberflächennahe Geothermie mittels SONDENSYSTEM erfolgen soll, ist die örtliche geologische Situation des Untergrundes zu beachten (s. hierzu den Ingenieurgeologischen Bericht des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig Holstein August 2011). Hierbei ist strikt darauf zu achten, dass die Bohrungen mit geeignetem Verpressmaterial nachweislich vollkommen abgedichtet werden.

Eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge wird durch die unmittelbare Erschließung des Plangebietes an den Amselweg nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

## **9.7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel und ist durch Fluglärmimmissionen belastet. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster in Wohngebäuden ein baulicher Schallschutz durch Ausstattung mit Lüftungselementen vorzusehen, die das Schalldämmmaß nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III aufweisen.

## **9.8 ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Die Festsetzung der Carportbegrünung erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Neben ihrer gestalterischen Funktion dient die Bepflanzung gleichzeitig der Lufthygiene und verbessert das Kleinklima, sie trägt auch zur Minderung der Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Versiegelung bei.

Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen am östlichen Baugebietsrand sowie entlang der Feldbehnstraße soll die vorhandenen Ortsbildprägenden Baumgruppen dauerhaft sichern. Die Festsetzung regelt auch den Ersatz der Bäume bei Abgang, um deren Wirkung für das Ortsbild und den Biotop- und Artenschutz wieder herzustellen.

Zur Sicherung und dauerhaften Erhaltung der Bäume am östlichen Rand des Baugebietes werden Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Leitungs- und Kanalbau, also Veränderungen des Reliefs und des Bodens im Kronentraufbereich der Bäume ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Darüber hinaus wird sichergestellt, dass alle im Zuge der Baudurchführung erforderlichen Baumschutz- und Baumpflegemaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ in erforderlicher fachlicher Qualität gem. den „zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) in der jeweils gültigen Fassung durchgeführt werden.

Dazu gehören auch:

- die Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume (Fläche unter der Krone zuzüglich 1,5 m) sind bei Bauarbeiten durch Bauzäune vor Verdichtung durch Befahrung und Lagerung zu schützen.
- Schnittmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlung und die Behandlung von Schäden sind gem. ZTV Baumpflege von einem qualifizierten Baumpflegefachbetrieb auszuführen.

## **10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen dienen der Einpassung des Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild.

Ziel ist es, einen Gestaltungsrahmen zu definieren, der Flexibilität bei der Ausgestaltung der Gebäude zulässt, aber gleichzeitig zu einem einheitlichen Ortsbild führt. Dadurch wird die Attraktivität des Wohngebietes zusätzlich erhöht.

Mit Ausnahme der untergeordneten Bauteile sind geneigte Dächer bis höchstens 30° Dachneigung zulässig, um einen harmonischen und fließenden Übergang zwischen den vorherrschenden Baustrukturen am Amselweg mit Dachneigungen bis zu 50° einerseits und der Hochhaus-Flachdachbebauung am Rotdornweg andererseits, zu erzielen. Für die Dacheindeckung sind sowohl zur Einpassung ins Ortsbild, als auch um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind Farbgebungen, entsprechendes gilt auch für die Dacheindeckung, entsprechend der regionalen Bauweise und Siedlungsstruktur Klinker bzw. Vormauerziegel in rot, rotbunt bis rotbraun zulässig. Des Weiteren sind Putzfassaden in heller Farbgebung (Entsprechend den festgesetzten RAL-Farben), farbig behandelte Holzverkleidungen sowie Glas zulässig.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Verunstaltungen sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zulässig.

Bei an den Waldschutzstreifen angrenzender Bebauung sind aus Brandschutzgründen Feuerstätten mit festen Brennstoffen sowie Reetdächer unzulässig.

## 11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die gemäß Landeswaldgesetz einzuhaltenden Waldschutzstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## II DURCHFÜHRUNG

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird die Stadt Quickborn das Baugrundstück (Baugebiet WA) veräußern. Die Wohngenossenschaft Quick Borns eG beabsichtigt dort die Errichtung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes.

Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes verbleiben im Eigentum der Stadt Quickborn. Die öffentlichen Wegeverbindungen (Amselweg – Feldbehnstraße / Amselweg – Pappelweg) werden auf Kosten der Stadt Quickborn hergerichtet.

## II FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE/ NUTZUNG	in m <sup>2</sup>	in %
Baugebiet, WA	5.181	36,2
Verkehrsflächen	950	6,6
Wald	8.189	57,2
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>14.320</b>	<b>100,00</b>

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 28.11.2011 gebilligt.

Quickborn, den 05.12.2011

gez...Thomas Köppl.....  
Bürgermeister