

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 97 Teil 1 „Gewerbegebiete Mitte I“
der Stadt Quickborn**

für das Gebiet zwischen Feldbehnstraße und Justus-
von-Liebig-Ring sowie Justus-von-Liebig-Ring und AKN-
Trasse / Otto-Hahn-Straße und der Straße An der
Malchower Brücke



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Planungsanlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 Teil 1 der Stadt Quickborn wurde ausgelöst durch die Betriebsaufgabe einer Schokoladenfabrik in der Ortsmitte. Die Lage in der durch Wohnnutzung maßgeblich geprägten Nachbarschaft löste ein Planungserfordernis aus, um die Konfliktlage aufzulösen. Aber auch angrenzende Gewerbeflächen wurden mit in den Geltungsbereich aufgenommen um den Übergang zum Gewerbe neu zu entwickeln. Ziel war die behutsame Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes im Norden des Plangebietes sowie im Süden die Gewerbebranche zu einem Sondergebiet „Private Schule“ und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Diese städtebaulichen Ziele sind im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 Teil 1 in 2012 abweichend von den Zielen des Aufstellungsbeschlusses von 2009 entstanden, der zunächst eine flächendeckende Gewerbeausweisung vorsah. Zudem wurde das Nutzungsspektrum des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ im Nordwesten des Plangebietes erweitert um die Nutzungen „nicht-zentrenrelevanter Handel, Dienstleistung und Gewerbe“. Weitere Berichtigungen gegenüber dem Bestands-B-Plan Nr. 25 bestehen in der Korrektur einer bereits fertiggestellten Straßen-Trasse mit Querung der AKN-Bahnlinie, einer Anpassung der Sondergebiets-Fläche an die Örtlichkeit, sowie dem Wegfall einer Wegeverbindung und einer Hochspannungsleitung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt überwiegend bereits bebaute Grundstücke bzw. Grundstücke mit Baurechten ab. Der Bebauungsplan soll zudem einen alten Bebauungsplan (Nr. 25) ablösen, der im Jahre 1996 durch eine Inzidentklage vom Verwaltungsgericht Schleswig für fehlerhaft erklärt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 97 Teil 1 behandelt die Bestandsanalyse und voraussichtliche Umweltbezogene Auswirkungen der Planung, jeweils bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Landschaftsbild, Menschen und Kulturgüter die durch die geplanten Veränderungen vermutlich berührt werden würden, Prognosen über dem Umweltbestand nach Durchführung der Planung bzw. ohne deren Umsetzung, Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zuvor bereits stark anthropogen beanspruchten Flächen das Plangebiet mit Ausnahme eines Knickes keine artenschutzrelevanten Pflanzen und Tiere aufweist. Auch die Untersuchung nach möglichem Fledermaus- oder Eidechsen-Vorkommen auf dem zwischenzeitlich leerstehenden Fabrikareal war ohne Befund. Der Knick wurde über das Ökokonto im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen, erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt, die Anpflanzung weiterer Bäume sowie dichte Heckenpflanzungen auf den Bauflächen festgesetzt und der Versiegelungsgrad auf das planungsrechtlich zulässige Maß reduziert. Zudem wurde die Dachbegrünung großer Dachflächen zu mindestens 50% vorgeschrieben. Eine flächendeckende Versickerung ist aufgrund einer Salzstockhochlage und einer damit verbundenen Erdfallgefahr im Falle eines Abschmelzens des Gipsdaches, nicht möglich. Die Stadt Quickborn kommt jedoch mit dem Ziel einer gedrosselten Ableitung der Oberflächenwasser in das städtische Regensiel der Forderung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

des Wasserzweckverbandes um abflussreduzierte Einleitung entgegen. Da mit der Planung aufgrund der Nutzungsänderung und Versiegelungsbegrenzung gegenüber einem gemäß § 34 BauGB zu entwickelnden Gewerbegebiet eine Entsiegelung einhergeht und die Gehölzstruktur durch standortgerechte und regionaltypisch einheimische Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gestärkt und bereichert sowie durch Dachbegrünung ergänzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die im Zuge der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Planungsalternativen

Planungsvarianten im Sinne der Abprüfung unterschiedlicher Standorte wurden – mit Ausnahme des Schulstandortes innerhalb des Geltungsbereiches, der im Rahmen eines Vorbescheidsantrages aufgrund der Lärmbelastung versagt werden musste - nicht abgeprüft. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit besteht nicht, da das Flächenrecycling des aufgegebenen Standortes der Trumppf Schokoladenfabrik Auslöser dieser Planung ist. Gleichfalls kann eine Erweiterung des Nutzungsspektrums auf der Sonderbaufläche großflächiger Verbrauchermarkt auch nur auf dieser Fläche erfolgen, da sie bereits an eine Sondergebietsdarstellung im „alten“ FNP anknüpft.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in 2012 wurden Bedenken bezüglich einem ausreichendem Stellplatzangebot für die Wohnbebauung, Verbesserung der unübersichtlichen Verkehrssituation an der Kreuzung Justus-von-Liebig-Ring / Feldbehnstraße / Feldbehnkehre und des Schulverkehrs geäußert. Im Rahmen der Wohnbebauung werden Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdisch angeboten, da keine öffentlichen Stellplätze in den angrenzenden Straßenzügen zur Verfügung stehen. Allerdings wurde aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu ÖPNV, Einzelhandel und Dienstleistung der Stellplatzschlüssel auf 0,8 reduziert, Besucherstellplätze zählen extra. Die der BLP zugrunde liegende Verkehrsplanung sieht eine Veränderung des Fahrbahn-Querschnittes zur Entschleunigung des motorisierten Verkehrs und einen gesicherten Überweg an dieser Kreuzung vor. Vor der Schule sind sog. Kiss + Ride-Parkplätze an der Straße vorgesehen, die geplante Kita erhält für den Bring- und Holverkehr einen großzügig dimensionierten Parkplatz auf dem Schulgelände und für die Schüler wird eine direkte Zuwegung auf Höhe der Bushaltestellen auf das Schulgelände angelegt.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung in 2016 ist von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wies das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein darauf hin, dass das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet liegt. In einer Vorortbegehung wurden die Anforderungen auf wenige noch unbebaute Flurstücke begrenzt, einer von zwei betroffenen Eigentümern hat eine archäologische Untersuchung gem. § 14 DSchG veranlasst mit negativem Ergebnis. Die Anforderungen des DSchG wurden als Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme in die B-Plan-Satzung übernommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wies auf Altlastenverdachtsflächen als sog. P2-Fälle (Flächen mit Untersuchungsbedarf) hin. Die von der Stadt Quickborn beauftragten

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

„orientierenden Untersuchungen“ konnten die Verdachtsfälle allesamt ausräumen. Zwei orientierende Untersuchungen stehen im Falle der Änderung von Bestandsgebäuden noch aus. Es erfolgte eine Kennzeichnung in der B-Planzeichnung. Die durch das LLUR Abt. Technischer Umweltschutz geforderten Beurteilungswerte für schutzbedürftige Räume im Sondergebiet So-1 wurden in der Satzung ergänzt. Das Sondergebiet entspricht dem Nutzungsmix eines Gewerbegebietes in Kombination mit nichtzentrenrelevanten Einzelhandel. Daher wurde eine Festsetzung für das SO 1 mit den Beurteilungswerten eines Gewerbegebietes gemäß TA Lärm ergänzt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde um die Vorbelastung der Wohnbebauung im MI-1 durch einen Kfz-Betrieb im angrenzenden MI-2 ergänzt, wo durch die zulässige Lärmentwicklung durch das benachbarten SO-1 unwesentlich korrigiert werden musste. Es erfolgten wunschgemäß Hinweise auf Gesetzesgrundlagen und den erforderlichen Nachweis von Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

Dem von der Abt. Gesundheitlicher Umweltschutz des Kreises Pinneberg geforderte Schulhofschlüssel von mind. 5 qm je Schüler - wird durch den Antragsteller entsprochen. Hierzu wurde zusätzlich die Möglichkeit für die Anlage eines Dach-Pausenhofes für die älteren Schüler eröffnet. Das Baufeld für den Klassentrakt ermöglichte ein Verspringen der Bauflucht, so dass die Belichtungssituation verbessert werden konnte, die Stellung der Wohngebäude lässt ebenfalls genug Licht und Luft an die Westfassade der Schule. Der Schulbaukörper wurde außerhalb des Lärmpegelbereiches IV gerückt. Des weiteren wurde der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV mit einem Hinweis in der Satzung für das Baugenehmigungsverfahren entsprochen. Der LPB IV liegt fast völlig außerhalb der Wohnbaufläche. Aufgrund von notwendigen Abtretungen von Grundstücksflächen für den Straßenausbau wurde die GFZ im WA von 1,2 auf 1,35 erhöht und der Stellplatzschlüssel auf 0,8 angenommen. Die Erhöhung der GFZ dient nur der Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzeptes, wie es dem B-Plan-Entwurf zugrunde lag.

Auf Anregung des Eigentümers wird der festgesetzte Pflanzstreifen auf dem SO-1 zur Abgrenzung zum MI-2 von 5 m auf 3 m Breite reduziert. Einer Aufweichung der Festsetzung zur Dachbegrünung wird nicht gefolgt. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit auf das Grundstück eröffnet. Der Anregung der Eigentümer GE 2, die Baufläche zu vergrößern wurde nicht gefolgt, da sichergestellt werden sollte, dass im nördlichen Bereich die Erschließung und im südlichen Bereich die Bebauung erfolgt. Die Baufläche für einen Verbindungsbau von GE 2 zum GE 1 wurde verbreitert, damit hier statt einer Brücke auch ein Gebäude mit einer Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 4,20 m entstehen kann. Der Pflanzstreifen im Süden wurde in seiner Breite nicht reduziert, da der er lediglich ein Zehntel des von jeglicher Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksfläche entspricht.

Datum 11.01.2017

.....
Bürgermeister