

## Stadt Quickborn, Kreis Pinneberg

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO SH)

für das Gebiet nordwestlich der Marktstraße und südlich der Raiffeisenstraße



**Auftragnehmer:**  
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Donnerstraße 10  
22763 Hamburg  
[www.wrs-architekten.de](http://www.wrs-architekten.de)

**Bearbeitung:**  
**WRS**  
Dipl.-Ing. Stefan Röhr-Kramer  
Dipl.-Ing. Maren Hildebrandt

**EGL**  
Dipl.-Ing. Ute Lützen

## Seite

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Lage im Gemeindegebiet / Bestand .....	4
1.2.1	Infrastruktur.....	5
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	5
1.2.3	Orts- und Landschaftsbild .....	5
1.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
1.2.5	Altlasten.....	6
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	7
2.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	8
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
2.3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn (FNP) .....	10
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	11
2.4.1	Landschaftsplan.....	11
2.4.2	Schutzgebiete und -objekte.....	12
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes / Alternativen / Ergebnis der Abwägung .</b>	<b>13</b>
3.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	13
3.1.1	Wohnungsbautypologien / Wohnflächenbedarf und Nachfrage .....	14
3.1.2	Erschließung und soziale Infrastruktur .....	14
3.1.3	Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung.....	14
3.1.4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	15
3.2	Alternative Flächen und Planungsalternativen .....	15
3.3	Ergebnis der Abwägung.....	16
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>17</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	17
4.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung.....	18
4.3	Grün- und Freiflächen .....	19
4.3.1	Öffentliche Grünflächen .....	19
4.3.2	Private Grünflächen .....	19
4.3.3	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
<b>5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>23</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	23
5.2	Planstraßen .....	23
5.3	Stellplätze .....	24
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>25</b>
6.1	Schmutzwasser .....	25
6.2	Oberflächenentwässerung .....	25
6.3	Brandschutz.....	25
6.4	Abfallbeseitigung.....	25
6.5	Versorgungsanlagen.....	25
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz / Schallschutz .....</b>	<b>27</b>
7.1	Allgemeines .....	27
7.2	Verkehrslärm .....	27
7.3	Baustellenverkehre .....	28
7.4	Feinstaub.....	28
7.5	Fluglärm.....	28
<b>8</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>29</b>
8.1	Allgemeines .....	29

8.2	Kompensation.....	29
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>30</b>
9.1	Wasserrechtliche Vorgaben / Grundwasser .....	30
<b>10</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>30</b>
10.1	Freiflächengestaltungsplan .....	30
10.2	Altlasten.....	30
10.3	Erosionen und Staubemissionen.....	30
10.4	Vorschriften.....	30
<b>11</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz.....</b>	<b>31</b>
11.1	Flächen.....	31
11.2	Städtebaulicher Vertrag / Kosten für die Stadt .....	31
<b>12</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>32</b>
12.1	Pflanzliste (geeignete standortgerechte, heimische Arten).....	32
<b>13</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>33</b>

# 1 Allgemeines

**Grundlagen dieses Bebauungsplanes** sind:

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466),

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2010, (GVOBl. 2000, S. 47), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.03.2010, (GVOBl. 2010, S. 356),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009, verkündet als Artikel 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (LnatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301),

der **Regionalplan für den Planungsraum I**, Schleswig–Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein sowie

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** (Amtschl. SH 2010 S. 719).

## 1.1 Planungsanlass

Die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist für diesen Bebauungsplan gegeben. Der Bebauungsplan sichert die **städtebauliche Entwicklung der Stadt Quickborn**. Insbesondere die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 2 berücksichtigt. Die Stadt Quickborn will attraktive Wohnbauflächen für die Bindung und Neuansiedlung von jungen Familien schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt der festgestellten Nachfrageentwicklung im Bereich der Wohnbaugrundstücke, insbesondere für den Bau von frei stehenden Einfamilienhäusern ohne Baubindung im Stadtgebiet von Quickborn und der Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke.

Die Stadt kommt damit der in der übergeordneten Planung vorgesehenen Ausweisung von Bauland und insbesondere von Wohnbauflächen im Achsenraum der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen nach.

Der Entwicklungsträger und Eigentümer der Fläche entwickelt den größten (östlichen) Teil des Wohngebiets für die Stadt Quickborn. Der westliche (kleine) Teil wird von den beiden Eigentümern der Flächen individuell entwickelt. Die Einzelheiten werden in städtebaulichen Verträgen geregelt. Die Stadt Quickborn wird in diesen Verträgen u. a. festschreiben, dass 14 der 19 Grundstücke (WA 1 und WA 2) zu einem festgelegten vergünstigten Verkaufspreis an junge Familien verkauft werden. Die Vergabe erfolgt nach Kriterien, die von der Stadt Quickborn festgelegt werden.

## 1.2 Lage im Gemeindegebiet / Bestand

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des zusammenhängenden Siedlungskörpers der Stadt Quickborn. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 424/18, 18/8, 423/18, 18/5, 18/1 (teilweise), 21/6 (teilweise), 18/2 (teilweise), 28/4 (teilweise) und 447/28 (teilweise) in der Flur 24 der Gemarkung Quickborn. Das Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum

Bahnhof und Stadtzentrum Quickborn und 1,0 km zum Himmelmoor, mit Funktionen für die Naherholung in Teilbereichen.



Luftbild Bestand

### 1.2.1 Infrastruktur

Die Stadt Quickborn ist Entwicklungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse Hamburg - Kaltenkirchen gemäß den Entschlüssen des Gemeinsamen Landesplanungsrates Hamburg - Schleswig-Holstein und übernimmt für den ihr zugeordneten Verflechtungsbereich Versorgungsfunktionen. Die Stadt erfüllt diese Aufgabe, indem sie Einrichtungen mit zentralörtlicher Bedeutung (z.B. Stadtbücherei, Ärztezentrum, Freibad, Schulen) vorhält und die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sicherstellt. Die Stadt verfügt über alle allgemeinbildenden Schulen am Ort. Drei Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Realschulen, zwei Gymnasien sowie eine Förderschule. Die Grundschule Mühlenberg und das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium liegen in einer Entfernung von ca. 1,2 km vom Plangebiet, die Haupt- und Realschulen und eine Förderschule im Schuldorf an der Straße "Am Freibad" in einer Entfernung von ca. 800 m. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in der Kampstraße, in der Straße "Kurzer Kamp" und in der "Hans-Heyden-Straße" vorhanden. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze liegen in der Marie-Curie-Straße in einer Entfernung von ca. 200 m und an der Prophetensee-Siedlung in einer Entfernung von ca. 700 m. Eine Volkshochschule macht Angebote in der Erwachsenenbildung.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend als Gartenfläche genutzt, eine kleine Grünlandparzelle wird landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine brachgefallene Hofstelle.

### 1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Quickborn.

Quickborn als „Stadt im Grünen“ zeichnet sich aus durch:

- eine aufgelockerte und durchgrünte, überwiegend von gartenbezogenen Wohnformen geprägte, familiengerechte Siedlungsstruktur,

- höhere Verdichtung im weiter zu entwickelnden Stadtkern, überwiegend für Senioren und kinderlose Erwachsene (Ein- und Zweipersonenhaushalte),
- gründerzeitlich geprägte Wohn- und Geschäftshäuser an der Kieler Straße B 4, die Dienstleistungsbetriebe aller Art beherbergen,
- tief in den Ort hineingezogene landschaftlich geprägte Elemente, die im Zentrum enden,
- kurze, fußläufige Wege vom Zentrum bis in die abwechslungsreiche freie Landschaft, die durch Flussniederungen der Pinnau und Gronau, Himmel-, Holm- und Breedenmoor und die Waldbereiche des Staatsforstes Rantzau geprägt ist."

(aus: Image-, und Marketingbroschüre der Stadt Quickborn: Standort der Gegenwart und Zukunft ... zum Leben - Wohnen - Arbeiten, Wohnstandort Quickborn, Juni 2005)

Das Gebiet selbst ist hauptsächlich im westlichen Teil geprägt durch Großbaumbestand. Östlich des Plangebiets sind die Raiffeisen- und Marktstraße zunächst begleitet von Einzelhäusern auf großen Grundstücken, großenteils alte bäuerliche Hofstellen, weiter in Richtung Innenstadt prägen kleinere und dichter bebaute Grundstücke mit Einzel- und Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern das Straßenbild. Nördlich grenzt ein Neubaugebiet mit Einzelhäusern und südlich der Marktstraße eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

#### **1.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen.

Im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft befinden sich keine Baudenkmale.

#### **1.2.5 Altlasten**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus einer früheren Nutzung liegen derzeit nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die geplante bauliche Entwicklung dieses Bebauungsplanes entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

Der Bebauungsplan Nr. 103 entspricht den Vorgaben des **Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von 2010**.

Der LEP definiert in seinem Leitbild das Ziel, für alle Menschen ein angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnraum zu schaffen, indem in geeigneten Orten Flächen für Wohnen in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Gemäß dem Zentralörtlichen System in Schleswig-Holstein ist Quickborn als Stadtrandkern I. Ordnung zu verstehen. In diesen Stadtrandkernen soll unter anderem die Siedlungsentwicklung als Schwerpunkt gesichert und gestärkt werden; sie sind die Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung (LEP 2.2 Z(3)). Damit in Stadtrandkernen schwerpunktmäßig Wohnungsbau stattfinden kann, muss ein entsprechendes Flächenangebot und eine vorausschauende Flächenvorsorge geschaffen werden (LEP 2.2 B zu 1).

Die Aufgabe von Stadtrandkernen wie Quickborn besteht gemäß LEP darin, Versorgungsaufgaben im engen räumlichen Zusammenhang zu übernehmen (LEP 2.2.5 G(1)).

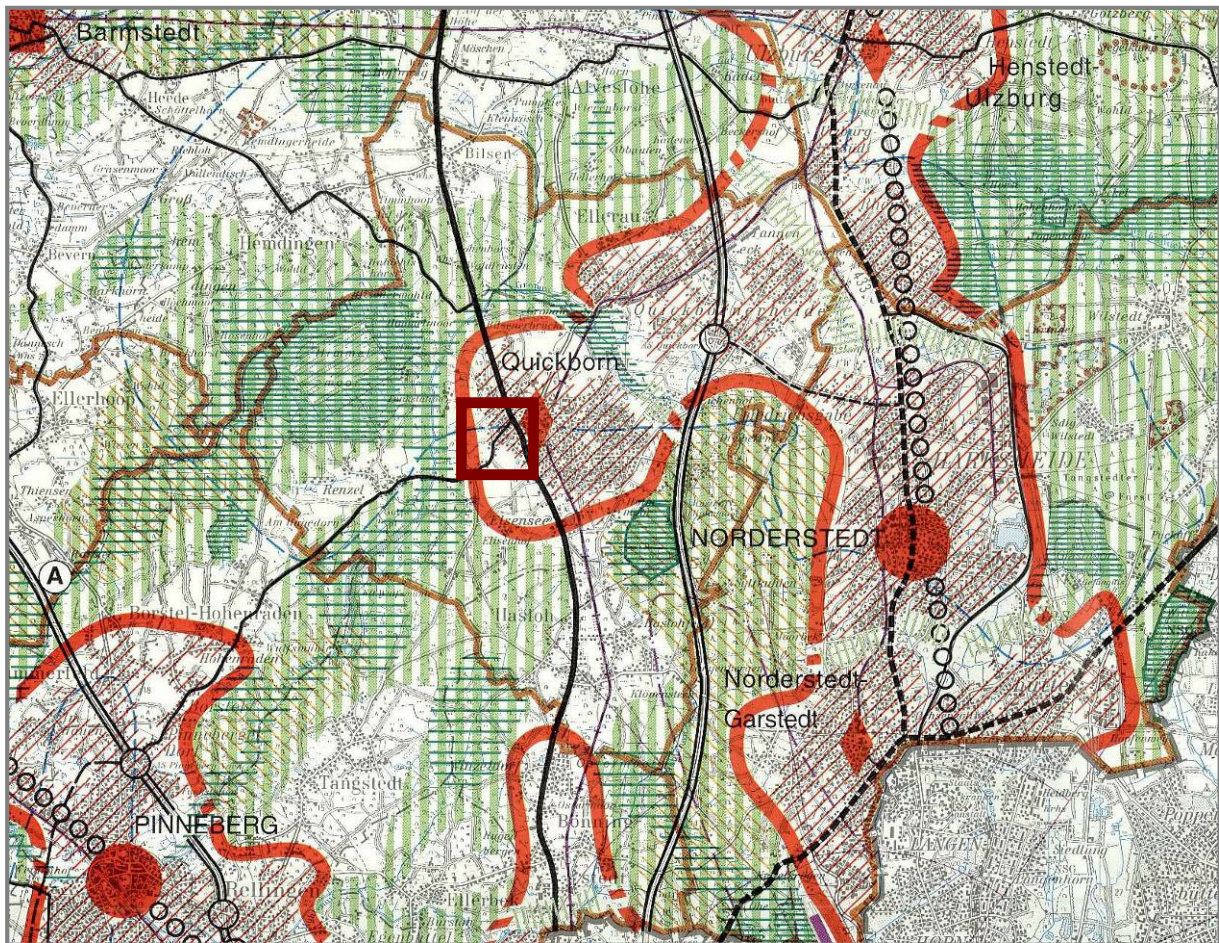
Die Stadt Quickborn gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** wie auch das **Regionale Entwicklungskonzept (REK 2000)** stellen dar, dass Quickborn im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll. In diesem Ordnungsraum ist im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland auf mittlere Sicht auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen auszugehen. In den dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden sollen deshalb Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden.

Die Stadt Quickborn befindet sich als Achschwerpunkt (REK 2000, Karte 1, Schema der Siedlungsstruktur) auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und ist Stadtkern I. Ordnung (RegPlan 5.1 (3) und Z (7) und 5.3 Z (1)).

Der Regionalplan stellt für diese Siedlungsachse folgendes Entwicklungsziel fest: „Die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen soll sich insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen. (...)“ (RegPlan 5.3 Z (3)).

Zu den Stadtrandkernen wird Folgendes ausgeführt: "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 von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7)).

Im Kapitel „Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ (RegPlan Z 5.6.1) wird für Quickborn ausgeführt: „Die Stadt Quickborn liegt auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen und ist Stadtrandkern I. Ordnung. Die starke bauliche Entwicklung der Stadt ist auf ihre verkehrsgünstige Lage an der A 7, der B 4 und der AKN-Bahnlinie zurückzuführen. Durch den Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum soll die zentralörtliche Funktion von Quickborn gestärkt werden. Möglichkeiten zur wohnbaulichen und gewerblichen Weiterentwicklung bestehen insbesondere am Nordrand der Stadt sowie im Ortsteil Quickborn-Heide; grundsätzlich ist eine bauliche Verdichtung des Bestandes anzustreben. (...)“ (RegPlan 5.6.1)



Planausschnitt aus dem Regionalplan 1998

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihrem Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Planes eine bauliche Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern realisierbar ist oder weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche, sofern eine überschlägige Prüfung ergibt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und es dürfen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von drei Seiten von Bebauung eingerahmt. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 Folgendes:

- Bei der Größe des Plangebietes von ca. 1,71 ha werden gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahlen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen insgesamt ca. 5.400 m<sup>2</sup> und damit weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> realisierbar sein.



- Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 2225-303 „Pinnau / Gronau“ und Nr. 2224-391 „Himmelmoor, Kummerfelder Gehege und angrenzende Flächen“ liegen in der Luftlinie ca. 1,2 km bzw. ca. 1,5 km entfernt.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Pinnau / Gronau“ sind wie folgt formuliert<sup>1</sup>:

- Erhalt der Pinnau zwischen Pinneberg und der Wulfsmühle als abschnittsweise naturnaher, noch tiebeeinflusster Elbenebenfluss mit ästuartypischer Dynamik sowie der Pinnau und Gronau oberhalb der Wulfsmühle als naturnahes, mäandrierendes Fließgewässer in natürlicher Dynamik.
- Die Pinnau und Gronau sind als Wander- sowie potentiell Laich-, Aufwuchs- und Rückzugsgebiet für Neunaugen zu erhalten.
- Für den Lebensraumtyp 91E0 (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Himmelmoor, Kummerfelder Gehege und angrenzende Flächen“ sind wie folgt formuliert<sup>2</sup>:

- Erhalt des Spektrums an hochmoortypischen Lebensräumen des Himmelmoors und der buchegeprägten, kleinflächig verzahnten Waldformationen mit bodensauren Ausprägungen des Kummerfelder Geheges, die durch den großräumigen, offenen und extensiv genutzten Niedermoorkomplex der Bilsbek-Niederung verbunden sind, insbesondere auch als Lebensraum einer artenreichen Vogelfauna.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten durch die bauliche Nutzung dieses kleinen innerörtlichen, dreiseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu Schutzgebieten sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren oder weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 24 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegen nicht der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 103 wird im Beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gilt weiterhin:

- Die Vorschriften für 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. Der Flächennutzungsplan ist - nach erfolgtem Satzungsbeschluss - im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

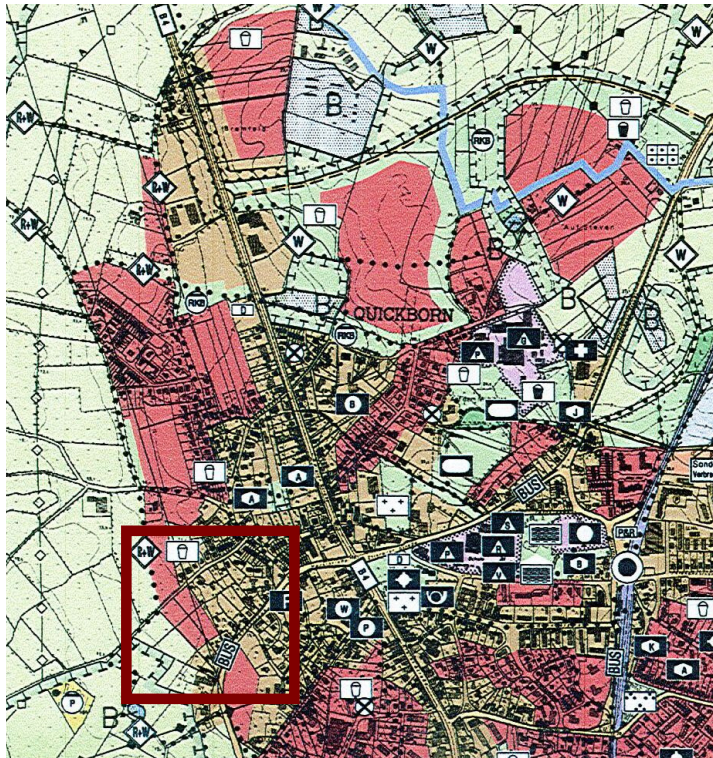
<sup>1</sup>Quellen: <http://141.91.150.40/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2225-303.pdf>

<sup>2</sup>Quellen: <http://141.91.150.40/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2224-391.pdf>

## 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

### 2.3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn (FNP)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2001

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Da jedoch der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, wird dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung ebenfalls eine Wohnbaufläche darzustellen. Der Charakter der dargestellten gemischten Baufläche entspricht ohnehin faktisch dem eines Wohngebietes, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird und der Bebauungsplan nicht in das planerische Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes eingreift. Insbesondere die Aufgabe der brachgefallenen Hofstelle, die die Darstellung als gemischte Baufläche begründete, führt dazu, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht gefährdet wird.

Im Geltungsbereich der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



1. Berichtigung des FNP (2010)

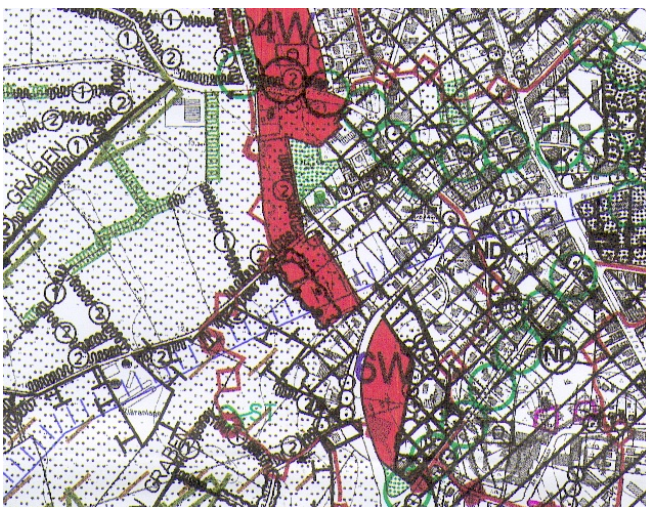
## 2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

### 2.4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und für umliegende Bereiche des Untersuchungsgebietes keine Aussagen getroffen. Als Hauptverbundachse und Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen ist die Pinnau-Niederung im Westen und das Himmelmoor im Nordwesten weit außerhalb der Ortschaft dargestellt. Des Weiteren ist der umliegende Landschaftsraum Quickborns im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer Erholungseignung verzeichnet. Demzufolge sind Verbindungswege wie die Raiffeisenstraße für die Erreichbarkeit dieser Erholungslandschaft für Erholungssuchende allgemein von Bedeutung.

Als grünplanerische Ziele lassen sich insgesamt folgende Vorgaben ableiten (vgl. Grünplanerischer Fachbeitrag im Anhang):

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktion
- Sicherung des Schutzgutes Wasser
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes / Erholungsqualität



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999)

In der Planungskarte des Landschaftsplans ist das Plangebiet als Teil der Wohnbaufläche dargestellt.

Unmittelbare Planungsaussagen des Landschaftsplans der Stadt Quickborn (1999):

- Erhalt der Fuß- und Reitwegeverbindung im Bereich der Raiffeisenstraße
- Erhalt wertgebender Biotopstrukturen, d.h. vorhandene Knicks entlang der Raiffeisenstraße und Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereichs

Planungsrelevante Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. Landschaftsplan 1999):

- Nachhaltige Sicherung des Bodens hinsichtlich Fruchtbarkeit und den ökologischen Funktionen, die weitest mögliche Vermeidung von Verlusten natürlich gewachsenen Bodens,
- Erhaltung und Verbesserung der Grundwasserneubildung,
- Erhaltung und Wiederherstellung hoher Luftqualität und Durchführung von Bepflanzungen zur Staubminderung
- Schutz, Pflege und Entwicklung gesetzlich geschützter Biotope
- Entwicklung eines Biotopverbundsystems, Sicherung vorhandener wertgebender Biotopstrukturen
- Schaffung von lärm- und schadstofffreien Wohn- und Erholungsbereichen
- Vernetzung von besiedelten Bereichen mit der freien Landschaft, Förderung der fußläufigen Erreichbarkeit der freien Landschaft

#### **2.4.2 Schutzgebiete und -objekte**

Durch den Bebauungsplan sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben besteht aus naturschutzfachlicher Sicht über die im grünplanerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen kein weiterer Kompensationsbedarf (siehe Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang des Grünplanerischen Fachbeitrags).

Gegenwärtig besteht der Geltungsbereich des B-Plans im zentralen Bereich aus einer Grünlandparzelle und umliegend aus relativ extensiv genutzten Teilflächen mehrerer größerer Privatgärten. Es handelt sich um relativ artenarmes Grünland, das aus einer offenen Grasnarbe besteht. Die umliegenden, rückwärtigen Privatgärten sind innerhalb des Geltungsbereichs zum Teil stark ruderalisiert; vereinzelt finden sich dort Obstgehölze. Der größte Garten am westlichen Rand des Geländes ist durch markante Laubgehölze (überwiegend Stieleichen), einer mittigen Rasenfläche und im Übergang zum Grünland durch eine dichte Nadelgehölzreihe gekennzeichnet. Die nördlich anschließende, kleine Parzelle an der Raiffeisenstraße ist eingezäunt und ebenfalls von Gehölzen (hoher Anteil Nadelgehölze und Brombeeren) umgeben und wird derzeit als Kleingarten genutzt.

Insgesamt ergab die örtliche Bestandsaufnahme, dass mit Ausnahme des alten Baumbestandes kein bedeutsames Pflanzen- und Tiervorkommen existiert. Die umgebende Bebauung prägt den Geltungsbereich vor, was dessen ökologische Bedeutung einschränkt.

### 3 Ziele des Bebauungsplanes / Alternativen / Ergebnis der Abwägung

#### 3.1 Ziele des Bebauungsplanes

Folgende Planungsziele werden mit diesem Bebauungsplan verfolgt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung preisgünstigen Baulandes insbesondere für junge Familien
- Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit
- überwiegend Grundstücksgrößen zwischen 550 und 700 qm
- weitgehender Erhalt der vorhandenen großkronigen Bäume
- Planstraßen von der Markt- bzw. der Raiffeisenstraße ohne Verbindung für den motorisierten Individualverkehr
- Verbindung der zwei Planstraßen nur für Fußgänger und Radfahrer
- Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft nach Westen und zu den bereits bebauten Grundstücken insbesondere im Osten
- Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzen von „Hausbäumen“



**Gestaltungsplan als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs**

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und der im Umfeld überwiegend vorhandenen und nachgefragten Wohnform sollen hier ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke entwickelt werden. Aufgrund der moderaten Größe des Plangebiets wird sich die neue Bebauung in den Siedlungsbestand einfügen. Gleichzeitig wird eine marktgerechte und zeitnahe Umsetzung ermöglicht. Die Flächen liegen in bevorzugter Wohnlage am Ortsrand und in der Nähe zum landschaftlich hochattraktiven Naherholungsgebiet Himmelmoor. Die Entfernung zum Zentrum von Quickborn beträgt ca. 1.000 m (Luftlinie), damit kann die Lage des Gebietes als zentrumsnah eingestuft werden. Hinsichtlich Lärmimmissionen, die auf das Gebiet einwirken, wird die Lage ebenfalls als günstig eingestuft.

Durch die städtebaulich geringe Baudichte auf den vorgesehenen 19 Grundstücken sollen der kulturlandschaftliche Charakter des Areals weitgehend erhalten und gleichzeitig die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung insbesondere hinsichtlich der Anliegerverkehre minimiert werden. Die Einbindung in die Bebauung und der Erhalt des größten Teils der vorhandenen Bäume im Gebiet bieten günstige Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Einfamilienhausgebiets. Die landschaftsbildverträgliche und städtebaulich angemessene Arrondierung des Siedlungsbereiches wird gesichert.

### 3.1.1 Wohnungsbautypologien / Wohnflächenbedarf und Nachfrage

#### Wohnungsbautypologien

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden. Vorrangig soll die Eigentumsbildung breiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr.2 BauGB ermöglicht werden, um damit der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen und das Angebot für junge Familien zu erweitern. Nach wie vor besteht auf dem Immobilienmarkt ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Einfamilienhäusern, insbesondere auch bei jungen Familien.

Es werden entsprechend unterschiedliche Grundstücksgrößen (550 bis 700 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen bis über 1000 m<sup>2</sup>) bereitgestellt.

#### Wohnflächenbedarf und -nachfrage

Wachsender Wohlstand mit entsprechend steigenden Wohnflächenwünschen und eine stetige Verkleinerung der Haushalte hat in der Vergangenheit in Westdeutschland zu einem permanenten Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche geführt. Zuletzt lebte ein Einwohner in Westdeutschland auf durchschnittlich 42,8 m<sup>2</sup>, in Ostdeutschland auf 36,2 m<sup>2</sup> (2002). Sowohl aus Gründen der Altersstruktur (Remanenzeffekt) als auch aufgrund steigender Wohnkonsumwünsche muss mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden. Eine Wohnflächenprognose von Empirica konstatiert bis 2015 einen relativ starken Anstieg der Nachfrage auf 48 m<sup>2</sup> pro Kopf und einen weiteren moderaten Zuwachs auf 52 m<sup>2</sup> im Jahr 2030.

Der prognostizierte ansteigende Wohnflächenbedarf Quickborns ist im wirtschaftsstarken Hamburger Umland allgemein anerkannt – auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Denn auch bei einer prognostizierten Stagnation der Bevölkerungszahl in Quickborn wird durch den stetigen Wohnflächenzuwachs (qm Wohnfläche pro Einwohner) sowie die steigende Anzahl an Haushalten (vermehrt Ein- bis Zweipersonenhaushalte) auch zukünftig Neubaubedarf bestehen. Das Baugebiet dient der Deckung des prognostizierten Wohnflächenbedarfs Quickborns. Die Planung reagiert auf die absehbare Dämpfung der Nachfrage auf dem Sektor des freistehenden Einfamilienhauses, indem mit einer Anzahl von 19 bis maximal 20 Wohneinheiten ein Baugebiet in einer – insbesondere im Vergleich zu Planungen vergangener Dekaden – sehr moderaten Größe entstehen soll.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern innerhalb eines Baugebietes dieser Größenordnung ist nach den vorliegenden Erkenntnissen aktuell gegeben.

#### 3.1.2 Erschließung und soziale Infrastruktur

Für die Erschließung des Neubaugebietes sind folgende Ziele maßgebend:

- Erreichbarkeit ÖPNV: AKN-Haltepunkt (Park and Ride / Bike and Ride) in ca. 1,3 km
- gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes (A 7, B 4)
- flächensparende Erschließung innerhalb des Plangebietes
- verkehrsberuhigte Erschließungsstraße

Im Plangebiet selbst sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geplant. Die Stadt Quickborn verfügt über eine gute soziale Infrastruktur (s. Kapitel 1), die auch die zusätzlichen Bedarfe aus diesem Plan aufnehmen kann. Vielmehr wird ein Beitrag dazu geleistet, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ort auch in Zukunft entsprechend abzusichern.

#### 3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung

Im Umfeld des Plangebietes ist das Ortsbild Quickborns durch die lockere Bebauung mit überwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern aus unterschiedlichen Bauzeiten geprägt. Diese Struktur soll mit der offenen Bebauung im Plangebiet im Sinne einer Arrondierung der Ortslage fortgeführt werden.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplankonzeptes werden die vorhandenen Großbäume teilweise als räumlich bestimmende Elemente der Kulturlandschaft für den Planungsraum erhalten und berücksichtigt. Das neue Wohngebiet wird durch diesen Großbaumbestand räumlich eingebettet. Durch eine Eingrünung des Plangebiets mit Hecken und Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bzw. Höhe der Gebäude wird die neue Bebauung landschaftsbildverträglich gestaltet.

### **3.1.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes formuliert der grünordnerische Fachbeitrag folgende Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
- Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes / Erholungsqualität

## **3.2 Alternative Flächen und Planungsalternativen**

Im Flächennutzungsplan (2001) wurde eine Alternativenprüfung bezüglich neuer Wohnbauflächen für die Gesamtstadt vorgenommen. Es wurden neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 110 ha (mit ca. 3.600 zusätzlich möglichen Wohneinheiten) dargestellt. Diese Potentialflächen wurden über dem ermittelten maximalen Wohnraumbedarf gewählt und wurden seinerzeit vor allem als langfristige Sicherung ausgewiesen, um die Entwicklung der Bodenpreise in Quickborn über eine „Marktreserve“ auch in Zukunft beeinflussen zu können. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die einzelnen Gebiete je nach Verfügbarkeit und Eignung entwickelt.

Alternative Standorte (mit mindestens gleicher Eignung) für ein Projekt "Junges Wohnen" sind aktuell nicht verfügbar. Die Erfahrung der in den vergangenen Jahren entstandenen Baugebiete in der Umgebung (insb. Bebauungsplan Nr. 92 Marie-Curie-Straße/ Röntgenstieg) sowie der Bauflächen Im Sand (Bebauungsplan Nr. 95) sind in einer beachtlich kurzen Umsetzungsdauer vermarktet worden, was für die hohe Marktgängigkeit des Quartiers spricht.

Im Verfahren zu diesem Bebauungsplan wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten (durchgehende Erschließung, Erschließung mit Wendekehre) geprüft. Die vorliegende Erschließung (von Norden mit Wendeplatz und getrennte Stickerschließung von Süden) hat sich im Hinblick auf das Verhältnis von Erschließungsflächen zu Bauflächen und das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Bäume als günstig erwiesen. Weiterhin soll hierüber sichergestellt werden, dass keine Schleichwegverbindung zwischen Raiffeisenstraße und Marktstraße entstehen kann.

Eine vollständige Anbindung des Plangebietes an die Marktstraße kann nicht erfolgen, da der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr hierfür zustimmungspflichtig ist. Dieser hat einer Anbindung von mehr als dem einer Hinterliegerbebauung entsprechenden Anzahl von drei Wohneinheiten nicht zugestimmt.

### 3.3 Ergebnis der Abwägung

Es ist das **Ergebnis des Abwägungsprozesses**, auf Basis der vorstehend erläuterten Planungsgrundlagen bereits genutzte Siedlungsflächen in Bauflächen umzuwandeln und damit einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu leisten (Dr. Merkel 1997 als Bundesumweltministerin: Flächen-Neu-Inanspruchnahme bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag begrenzen). Es ist weiterhin Ergebnis der Abwägung, diese Siedlungsentwicklung auf die Flächen dieses Bebauungsplanes zu lenken.

Die Planungen sind städtebaulich begründet. Es ist der politische Wille der Stadt Quickborn, die Entwicklung der Stadt als Stadtrandkern I. Ordnung und Wohnstandort aktuell zu fördern. Dies entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

Es wurde wohnungspolitisch die Entscheidung getroffen, zusätzliche Wohnbauflächen für die Ansiedlung von neuen Bürgern und insbesondere jungen Familien planungsrechtlich zu sichern und diese im Siedlungszusammenhang der Kernstadt bereitzustellen. Damit soll die Stadt flächenmäßig und zahlenmäßig moderat wachsen bzw. Abwanderungen verhindert werden. Die Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit ist politischer Wille des demokratisch legitimierten, kommunalen Vertretungsorgans.

Siedlungserweiterungen gehen unweigerlich mit der Veränderung der vorhandenen Struktur einher und haben Auswirkungen auf das Umfeld der dort lebenden Menschen. Im Bauleitplanungsverfahren wurde darauf geachtet, dass die Beeinträchtigungen der Bewohner in der Nachbarschaft des Gebietes nicht unangemessen sind. Hierfür wurde im Zuge der vorliegenden Planung Sorge getragen: Durch die vorgesehene Wohnnutzung sowie die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit ihrer geringen Anzahl an Wohneinheiten werden die Bewohner der Bestandsgebäude in der Umgebung nicht über Gebühr belastet. Zur Analyse der Auswirkungen der dieses Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes 94 auf das Verkehrsnetz in der näheren Umgebung wurde durch die Stadtverwaltung eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben (Argus Verkehrsplanung, Hamburg, Oktober 2008, überprüft im Januar 2011). Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die örtlichen Verhältnisse im Bereich der Marktstraße und der Raiffeisenstraße aus verkehrstechnischer und immissionstechnischer Sicht als unproblematisch einzuschätzen sind (s. Kapitel 5 und 7).



## 4 Städtebauliches Konzept

### Art der baulichen Nutzung

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Alle Baugrundstücke werden als **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Ausweisung sichert die überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich, lässt jedoch eingeschränkt Spielraum für andere Nutzungen. Es soll grundsätzlich eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Gewollt sind allerdings nur die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (wie z.B. Heimarbeit, kleine Dienstleistungsbetriebe, Freiberufler u. drgl.).

Um den Wohncharakter des Gebietes zu unterstützen und ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden die nach § 4 (2) Nr. 2 u. Nr. 3 BauNVO zulässigen und die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 – Beherbergungsbetriebe,
- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 – Tankstellen

ausgeschlossen.

Diese (sonst ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen würden vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort am Stadtrand (mit nur wenigen Wohneinheiten) stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) möglichen Immissionsbelastung für die Wohnnutzung.

### Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung von großzügigen Einzelhäusern mit bis zu ca. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) als **Höchstmaß der baulichen Nutzung** festgesetzt. Zur Sicherung dieses Planungsziels wird in den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** eine **GRZ von 0,30**, im Teilgebiet **WA 3** eine **GRZ von 0,25** und im Teilgebiet **WA 4** eine **GRZ von 0,15** festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) der BauNVO grundsätzlich (um maximal 50 %) zur Errichtung der notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Darüber hinaus fließen Carports, Garagen und Nebenanlagen, die mit begrünten Dächern ausgeführt werden, nicht in die GRZ-Berechnung nach § 19 (4) BauNVO ein.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird in den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** auf **maximal 1** begrenzt. In den Teilgebieten **WA 3 und WA 4** sind **maximal 2** Vollgeschosse zulässig. Diese Begrenzung sichert die Einfügung der neuen Bebauung in die Umgebung.

In allen Allgemeinen Wohngebieten darf die **Firsthöhe** bezogen auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses **8,50 m** nicht überschreiten. Die **Traufhöhe** wird in den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** auf **4,00 m** begrenzt. In den Teilgebieten **WA 3 und WA 4** ist eine maximale Traufhöhe von **6,50 m** zulässig. Die Differenzierung der Traufhöhe korrespondiert mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Höhe der Gebäude liegt mit den festgesetzten Höhen unter der eines ausgewachsenen Laubbaums. Das Stadtbild der "Stadt im Grünen" wird mit dieser Festsetzung gesichert. Die neuen Gebäude werden durch die bestehenden und geplanten Bäume eingegrünt und beeinträchtigen das Landschaftsbild nur wenig.

Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses** darf nicht mehr als **0,50 m über der Gradierte des zugehörigen Straßenabschnittes** liegen. Mit dieser Begrenzung der Sockelhöhe soll die Ausbildung von "Wurten" bzw. ausgebauten Kellergeschossen verhindert werden.

- Bauweise** Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung und auf Grund der Lage des Gebietes wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Um dem landschaftlichen Charakter des Gebietes zu entsprechen, werden ausschließlich (eingeschossige) **Einzelhäuser** zugelassen, Doppelhäuser und Hausgruppen sind ausgeschlossen.
- Baugrenzen** Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft (Nord, Süd- und Westseite) ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche gesichert und der offene, mit Grün durchzogene Charakter des Wohngebiets geprägt. Zu den Baumkronen der zu erhaltenden Bäume im Plangebiet und der Bäume in Nachbarschaft des Plangebiets beträgt der Abstand der Baugrenzen 1,50 m. Diese Abstände gewährleisten die Erhaltung der Bäume durch Schutz des Kronen- und Wurzelraumes vor Abgrabungen und Versiegelung bei Baumaßnahmen.
- Max. Zahl der Wohnungen** Um zu vermeiden, dass eine für die Erschließung und die Lage des Gebietes unzumutbare Dichte entsteht, soll die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf **maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus** festgesetzt werden.
- Größe der Baugrundstücke** Je Wohneinheit ist eine **Mindestgrundstücksgröße** nachzuweisen. In den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** beträgt diese **550 m<sup>2</sup>**, im **Teilgebiet WA 3** sind mindestens **650 m<sup>2</sup>** und im **Teilgebiet WA 4** mindestens **1.300 m<sup>2</sup>** Grundstücksgröße nachzuweisen. Im WA 3 sind für Grundstücke > 1000 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zwei Wohneinheiten zulässig, um „Mehrgenerationenwohnen“ zu ermöglichen. Damit soll eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden, ohne die landschaftliche Prägung des neuen Quartiers in Ortsrandlage zu beeinträchtigen.
- Gestaltung** **4.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung**  
Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt der Wohngebäude im Plangebiet zu ermöglichen, wurden nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Durch die optionale, aber einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen mit Hecken, den Erhalt eines Großteils des Baumbestandes und die Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf den Grundstücken werden der Charakter und das Bild des neuen Wohngebiets geprägt. Daher kann auf eine stärkere Vereinheitlichung der Baumaterialien, Gebäudeformen und Farben zur Adressbildung verzichtet werden.  
Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund § 84 (1) LBO im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB wird folgendes Prinzip zugrunde gelegt:
- Dächer der Hauptgebäude** **Dachgestaltung**  
Für alle Dachflächen der Hauptgebäude wird der Farbkanon für die Dacheindeckung auf die Farben **rot oder rotbraun** (vergleichbar RAL 2001, 3000 – 3011, 8001 – 8004), **grau** (vergleichbar RAL 7001, 7037 oder 7042) und

**anthrazit** (vergleichbar RAL 7015, 7016) festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine weitgehende Einheitlichkeit der Dachlandschaft des neuen Wohngebietes angestrebt, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand einfügt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m wird diese Einheitlichkeit des Gesamtbildes gerade am Ortsrand unterstützt. Um Blendungen durch glasierte Dacheindeckungen zu vermeiden, sind diese ausgeschlossen. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Dachbegrünungen und solartechnische Anlagen sind aus ökologischen Gründen gewünscht und werden daher zugelassen.

In den Teilgebieten **WA 1 und WA 2** sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich mit **40 - 50° Dachneigung** zulässig. Werden die Dächer der Hauptgebäude begrünt, sind auch andere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich die Gebäude auch von ihrer Kubatur in die bebaute Umgebung einfügen.

- 4.3 Grün- und Freiflächen**
- Grün- und Freiflächen** Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Plangebiet beitragen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden differenzierte Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen.
- 4.3.1 Öffentliche Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen** Entlang der Stichstraße (Planstraße B) von der Marktstraße wird als Puffer zur bestehenden Bebauung Marktstraße Nr. 26 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der eine Mulde zur Versickerung bzw. Speicherung des Oberflächenwassers der Stichstraße entstehen soll.
- Weiterhin sind parallel zum Fuß- und Radweg begleitende, öffentliche Grünstreifen festgesetzt. Diese ermöglichen eine Begrünung des Fuß- und Radweges und stellen einen Puffer zwischen dem öffentlichen Weg und den angrenzenden privaten Grünflächen dar.
- 4.3.2 Private Grünflächen**
- Gartenland** Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Diese Fläche verdeutlicht den Ortsrand als Übergang zur freien Landschaft. In dieser Grünfläche stehen einige erhaltenswerte Bäume, die zur Ortsrandeingrünung beitragen und daher zum Erhalt festgesetzt sind. Zur landschaftsgerechten Sicherung des Ortsrandes ist die Grünfläche zusätzlich mit einer Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen überlagert.
- Die private Grünfläche entlang der Stichstraße am südwestlichen Rand des Plangebietes dient überdies als Puffer gegenüber der vorhandenen Bebauung Marktstraße Nr. 30.
- Alle Grünflächen (öffentliche und private) wirken zusammen mit den Anpflanzgebieten (siehe unten) positiv auf das Mikroklima innerhalb des Plangebietes ein.
- 4.3.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Erhaltung vorhandener Bäume** Zur notwendigen Durchgrünung und dem weitgehenden Erhalt des alten Baumbestandes sind für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt

vorhandener Bäume getroffen worden. Nähere Angaben treffen der grünplanerische Fachbeitrag und die Pflanzliste im Anhang dieser Begründung.

Während der Baudurchführung sind Maßnahmen zum Baumschutz durchzuführen (s. Kapitel 4.4). Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen ist sicherzustellen, dass der Erhalt der Bäume auf den Nachbargrundstücken nicht gefährdet wird.

Alle neu anzupflanzenden sowie alle vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß der Pflanzliste im Anhang dieser Begründung zu ersetzen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden wichtige Nahrungs- und Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten gesichert und entwickelt.

Der Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m Schutzstreifen) der zu erhaltenden Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Nebenanlagen sowie Leitungen freizuhalten, um die Vitalität der Gehölze nicht zu gefährden. Ausnahmen werden in Abstimmung mit der Stadt Quickborn lediglich zugelassen, wenn nachweisbar dargelegt werden kann, dass eine Anordnung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Wurzelräume der zu erhaltenden Bäume sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Weiterhin sind an den in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäumen während der Baudurchführung Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen.

Als Ausnahme sind Zufahrten, Stellplätze, Carports und bauliche Nebenanlagen im Wurzelbereich zulässig, wenn nachweisbar dargelegt werden kann, dass eine Anordnung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist. Der Abstand versiegelter Flächen zum Stamm muss mindestens 4,00 m betragen. Streifenfundamente sind unzulässig. Zur Bestandssicherung des Baumes muss sichergestellt sein, dass mindestens 80 % seines Wurzelraums nicht versiegelt sind.

#### **Erhalt von Anpflanzungen**

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist auf der privaten Grünfläche der Erhalt aller vorhandenen Anpflanzungen festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandenen Bäume und Sträucher geschützt und somit ein grüner Ortsrand definiert werden.

#### **Anpflanzung von Bäumen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und der Gestaltung des Straßenraumes werden sieben Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Nähere Angaben zu Art und Qualität der Pflanzen treffen der grünplanerische Fachbeitrag und die Pflanzliste im Anhang der Begründung.

Alle Baumstandorte sind verschiebbar, um auf Erfordernisse der Grundstückerschließungen reagieren zu können.

Weiterhin ist auf jedem Wohngrundstück ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Diese Festsetzung dient der Wahrung des ländlichen Charakters des Plangebietes und trägt gleichzeitig zur Durchgrünung bei.

Im Teilgebiet WA 3 ist als Ergänzung der zum Erhalt festgesetzten Bäume ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Anpflanzung soll die Lücke in der erhaltenswerten Baumreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze schließen und somit zur Gestaltung eines grünen Ortsrandes beitragen.

**Anpflanzung  
von Sträu-  
chern**

Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches und die Wohnqualität sind die Gehölzstrukturen von Bedeutung. Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Sicherung des Landschaftsbildes ist entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine freiwachsende, einreihige Strauchreihe in lockerer Anordnung zu pflanzen. Dies meint einen regelhaften Pflanzabstand von 1,50 m, wobei an einer Stelle ein 4,00 m breites Sichtfenster freigehalten werden darf, um dem Anspruch der Bewohner nach einem angemessenen Ausblick in die Landschaft genüge zu tragen. Diese Festsetzung dient der Ortsrandeingrünung und stellt eine Verbindung zu den zum Erhalt festgesetzten Laubbäumen im Südwesten des Plangebietes dar. Hiermit wird ein grüner Ortsrand von außerhalb des Plangebietes wahrnehmbar und gleichzeitig ist der Blick in die freie Landschaft aus dem Teilgebiet WA 3 möglich.

**Einfriedungen /  
Vorgarten**

Als Einfriedungen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken bis maximal 1,80 m Höhe oder freiwachsende Sträucher aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Zusätzliche Zäune sind ausschließlich auf den Grundstücksinnenseiten und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Angrenzend an die straßenbegleitende, öffentliche Grünfläche (östlich der Planstraße B) sind auch 1,80 m hohe, geschlossene Einfriedungen zulässig. Diese Festsetzung soll einen Sichtschutz gegenüber der neu zu errichtenden Straße ermöglichen und die Bewohner des Gebäudes Marktstraße Nr. 26 insbesondere vor dem Scheinwerferlicht der von Süden in die Planstraße B einbiegenden Fahrzeuge schützen.

Damit werden die Grundstücksgrenzen der neuen Wohngrundstücke an den Straßen und Wegen einheitlich gestaltet. Mit der begrenzten Höhe wird gewährleistet, dass der Straßenraum offen gestaltet wird und Blickbeziehungen in die Gärten sowie die umgebende Baumkulisse erhalten bleiben. Ein harmonischer Übergang zwischen den Grundstücken und dem Straßenraum sowie die Untermauerung des offenen Charakters des Straßenraums soll darüber hinaus flankierend sichergestellt werden durch den Ausschluss baulicher Nebenanlagen (wie Gartenhäuschen) im Vorgartenbereich. Dieser wurde mit einem Baugrenzenabstand von 3,00 m auf ein Mindestmaß reduziert. Diese gemeinsame Gestaltung soll dazu beitragen, die "Adresse" des Wohngebiets zu prägen.

**Pflanzflächen**

Alle festgesetzten Anpflanzungen auf Wohngrundstücken sind bis zur Baufertigstellung vorzunehmen. Die weiteren Pflanzungen sind, um eine möglichst kurzfristige Wirksamkeit zu erzielen, im Rahmen der Erschließung der Grundstücke zu realisieren.

Der grünordnerische Fachbeitrag enthält eine Pflanzliste mit geeigneten standortgerechten, heimischen Arten, aus denen im Rahmen der jeweiligen Pflanzverpflichtung die zu pflanzenden Arten ausgewählt werden sollen. Die Verwendung der dort genannten Arten soll sicherstellen, dass der mit den festgesetzten Anpflanzungen angestrebte Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch tatsächlich erreicht wird. Nur durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze können z. B. Ersatzlebensräume und Nahungshabitats für Kleintiere entstehen.

#### **4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie detaillierte Aussagen zur Bepflanzung werden im grünplanerischen Fachbeitrag behandelt (vgl. auch Kap. 8 Naturschutz und Landschaftspflege).

- Versiegelung** Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- Baumschutz** An den in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäumen sind während der Baudurchführung Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen. Der Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung dargestellte Kronenbereich zuzüglich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens) der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Nebenanlagen sowie Leitungen freizuhalten.
- Artenschutz** Die Baumkronen markanter Stieleichen, die sich an der Raiffeisenstraße, außerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind während der Baudurchführung zu schützen, da diese wichtige Nahrungs- und Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten bilden und zum Biotopverbund beitragen. Zudem leistet der Erhalt dieser wertvollen Gehölzstrukturen einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs.
- Falls - entgegen der derzeitigen Einschätzung der Biotopwertigkeit - bei der Rodung einzelner Bäume Fledermaushöhlen festgestellt werden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind, ist je Höhle ein Fledermauskasten als Ausweichhabitat an den zu errichtenden Gebäuden (Ost- bzw. Nordseite) oder benachbarten Bäumen anzubringen. Die Aufhängehöhe der Kästen muss mindestens 3 m betragen.
- Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse (vgl. § 39 BNatSchG 1. März bis 30. September) durchgeführt werden.

## 5 Erschließung

### 5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,30 km Entfernung zum AKN-Haltepunkt Quickborn (P+R/B+R) mit seiner Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr des HVV.

Der Anschluss für den Individualverkehr erfolgt weitgehend über die Raiffeisenstraße und den „Klingenberg“ an die Marktstraße (L 76). Von dort bestehen Verbindungen nach Osten zur A 7-Anschlussstelle Quickborn und Westen Richtung Pinneberg sowie über die Kieler Straße (B 4) nach Norden und Süden. Die gute Erreichbarkeit und vielfältige, direkte Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit dem überörtlichen Verkehrsnetz werden eine Verteilung des zusätzlichen Verkehrs bewirken, so dass es keine relevante Zunahme der Verkehrsbelastung in den umliegenden Wohngebieten geben wird.

Der durch die Planung entstehende Neuverkehr, der mit 133 Kfz pro Tag angenommen wird, kann von der Raiffeisenstraße hinsichtlich ihrer Kapazität aufgenommen werden, ohne dass in bautechnischer Hinsicht Änderungsbedarf entsteht. Auch in den südlich angrenzenden Straßenabschnitten der Marktstraße wird die Kapazitätsgrenze der Straßenquerschnitte bei weitem nicht erreicht.

### 5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nach den Grundsätzen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden geplant. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichst gering, jedoch leistungsfähig erfolgen.

Die Erschließung des größten Teils des Plangebietes erfolgt von Norden (Raiffeisenstraße) über eine öffentliche Stichstraße (Planstraße A), die mit einer Breite von 7,50 m (Fahrbahn als Mischfläche: 5,50 m, 2 m Grün- / Stellplatzstreifen) im Zweirichtungsverkehr geplant ist. Wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung durch die zu erschließenden 11 Baugrundstücke kann auf die Trennung zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr verzichtet werden. Die Stichstraße hat eine Gesamtlänge von ca. 130 m. Von jedem Punkt der Erschließung liegt die Strecke bis zur Raiffeisenstraße somit unter 300 m. Daher kann die Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich geplant werden. Am östlichen Ende der Planstraße von Norden ist ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 22,00 m unter Beachtung des notwendigen Wendekreises eines dreiachsigen Müllfahrzeugs geplant.

Die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich wird so ausgebildet, dass die Verkehrsteilnehmer den Einmündungsbereich aus allen Richtungen einsehen können. Es ist geplant, die Einmündung einer Grundstückszufahrt vergleichbar auszubauen und im weiteren Verlauf durch die Gestaltung der Verkehrsfläche eine Verminderung der Geschwindigkeit zu erreichen.

Die in solchen Bereichen vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eröffnet auch die Möglichkeit, die Straßen als Spiel- und Aufenthaltsräume zu nutzen. Im Mündungsbereich des Fuß- und Radwegs in die Planstraße A wird dazu, außerhalb der Fahrstreifen, ein Aufenthaltsbereich ausgebildet, der zum Spielen und Verweilen einladen soll.

Weitere drei Baugrundstücke werden direkt an die Raiffeisenstraße angebunden.

Die übrigen Grundstücke werden von der Marktstraße aus erschlossen. Zwei Grundstücke im westlichen Bereich werden über eine 3,50 m breite Stichstraße westlich des Grundstücks Marktstraße Nr. 30 angebunden.

Drei Grundstücke im südöstlichen Bereich werden über eine 3,50 m breite Stichstraße (Planstraße B) von Süden an die Marktstraße erschlossen. Die beiden Planstraßen sind durch

einen öffentlichen Fuß- und Radweg verbunden, der für den motorisierten Verkehr gesperrt ist. Dadurch wird sichergestellt, dass kein „Schleichweg“ zwischen der Marktstraße und der Raiffeisenstraße entstehen kann, so dass die Sicherheit der Bewohner des neuen Quartiers gewährleistet ist. Dieser Fuß- und Radweg wird beidseitig von einem Grünstreifen begleitet.

### **5.3 Stellplätze**

Die gewählte Querschnittsbreite der Erschließungsstraße erlaubt die Anordnung öffentlicher Stellplätze zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfs, zum Beispiel für Besucherverkehr.

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken können als befestigte Flächen, dreiseitig offene Carports oder Massivgaragen ausgeführt werden. Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Aus Bodenschutzgründen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung nicht zulässig.

Der Mindestabstand zur Verkehrsfläche beträgt 5,00 m. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass möglichst viele Fahrzeuge auf privatem Grund abgestellt werden können - ein Stellplatz und eine Aufstellfläche davor - und so die öffentlichen Verkehrsräume von parkenden Pkw entlastet werden.

Um einen ausschließlich begrünten und nicht bebauten Vorgartenbereich sicherzustellen, sind zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche zu errichten und im Vorgartenbereich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze abgeschlossen.



## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt für das gesamte Plangebiet durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Raiffeisenstraße.

### 6.2 Oberflächenentwässerung

Das Konzept zur Abführung des Oberflächenwassers wird bestimmt durch das sehr hoch anstehende Grundwasser im Plangebiet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher nur bedingt möglich. Das anfallende Regenwasser muss somit abgeleitet werden.

Ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Marktstraße ist aufgrund der gegebenen Höhenverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der starken hydraulischen Belastung der Vorflut ist eine Anbindung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht genehmigungsfähig.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen (Planstraße A) erfolgt über den Straßenseitengraben nördlich der Raiffeisenstraße sowie über die bestehende Überlaufmulde des Regenrückhaltebeckens an der Marie-Curie-Straße. Eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit kann dort momentan nicht vorausgesetzt werden, so dass das Fassungsvermögen des Grabens erweitert werden muss. Der Überlauf in den Straßenseitengraben der Raiffeisenstraße muss dann über ein Drosselbauwerk mit entsprechender Anschlussleitung unter der Raiffeisenstraße erfolgen.

Die Entwässerung der Planstraße B sowie des angrenzenden Fuß- und Radweges ist über eine Versickerungsmulde in der parallel liegenden, öffentlichen Grünfläche geplant.

Die Privatgrundstücke in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 werden durch Anschluss an den in der Planstraßen liegenden Kanal entwässert. Die Grundstücke in der ersten Baureihe entlang der Raiffeisenstraße im Teilgebiet WA 3 werden direkt an den Seitengraben in der Raiffeisenstraße angeschlossen. Das rückwärtige Grundstück im Teilgebiet WA 3 sowie die beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 4 verfügen über ausreichend große Retentionsflächen, so dass dort das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Das Entwässerungskonzept wurde rechtzeitig abgestimmt und der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Pinneberg vorgelegt – ein Bodengutachten liegt vor, die Versickerung des Regenwassers ist demnach nur teilweise möglich.

Das Grundwasser wird durch die Planung nicht beeinflusst. Es wird nicht mehr Wasser versickert als vorher. Durch die stärkere Versiegelung im Geltungsbereich (Verkehrsflächen sowie Gebäude) wird der Eintrag in das Grundwasser in den Bereich nördlich der Raiffeisenstraße (Entwässerungsgraben) verlagert.

### 6.3 Brandschutz

Im Plangebiet muss eine **Löschwasserversorgung** von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über eine Zeitdauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt werden.

### 6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD).

Die Anforderungen an die Planung und Ausführung gemäß § 16 der UVV Müllbeseitigung und Rast 06 (EAE 85/95) werden bei der nachfolgenden Erschließungsplanung beachtet. Die angesetzten Breiten und Höhen des Straßenbereiches stellen den Verkehr eines 3-achsigen Müllfahrzeugs sicher.

### 6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Raiffeisenstraße bzw. in der Marktstraße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Anbindepunkte wurden und werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Es muss sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 7 Immissionsschutz / Schallschutz

### 7.1 Allgemeines

Die Stadt Quickborn schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.103 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor, Hamburg 12. August 2010).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Punkte untersucht und beurteilt:

- schalltechnische Auswirkungen des vorhandenen und zusätzlichen Straßenverkehrs durch die angrenzenden Straßen auf das Plangebiet
- schalltechnische Auswirkungen des durch das Gebiet entstehenden Zusatzverkehrs auf die naheliegende Wohnbebauung.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz an Gebäuden werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 7.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrslärm und anderen Lärmarten unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

#### Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Im südlichen Teil des Plangebietes kommt es innerhalb der durch die entsprechende Signatur gekennzeichneten Teilgebiete der Quartiere WA 1, WA 2 und WA 4 nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Im Teilgebiet WA 2 wird nachts auch der Grenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) überschritten, in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 wird dieser Grenzwert nachts eingehalten.

Zur Konfliktbegegnung werden im Bebauungsplan, für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereiche, folgende Festsetzungen übernommen:

„Schlafräume sollten möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (nördliche oder westliche Ausrichtung) orientiert werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen.

Ist dies nicht möglich, so sind die Außenbauteile von Schlafräumen nach den Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 zu schützen. Zusätzlich sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Wohn- bzw. Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind hierbei ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ( $R'_{w, res}$ ) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III (61-65 dB)	35	30
II (56-60 dB)	30	30

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“

Die schalltechnische Untersuchung wurde auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes erstellt, das im Laufe des Planungsprozesses verändert wurde. Dies gilt für den gekennzeichneten Teilbereich im WA 2. Das untersuchte Bebauungskonzept sah ein weiteres Gebäude südlich des WA 2 und nördlich der Bebauung Marktstraße Nr. 28 vor, das eine abschirmende Wirkung auf die südlichste Bebauung im WA 2 gehabt hätte. Ohne diese abschirmende Wirkung kann nun nicht mit Sicherheit vom Lärmpegelbereich II ausgegangen werden. Daher wurde hier vorsichtshalber der Lärmpegelbereich III festgesetzt und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, durch einen Einzelnachweis im Rahmen der Baugenehmigung darzulegen, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### **Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung**

Die Schaffung neuer Wohnbebauung wird zusätzlichen Verkehr auf der Raiffeisenstraße zur Folge haben. Der zusätzliche Verkehr wird gemäß schalltechnischer Untersuchung lediglich zu einer vertretbaren Zunahme des Verkehrslärms führen, so dass sich keine Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung ergeben.

### **7.3 Baustellenverkehre**

Die Situation im Kreuzungsbereich Klingenberg / Raiffeisenstraße ermöglicht keine geordnete Abwicklung der zur Beschickung der Baustelle notwendigen Schwerlastverkehre. Deshalb ist vorgesehen den Baustellenverkehr über die Marktstraße laufen zu lassen.

Die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Baustellen im Geltungsbereich dieses Planes (Entwicklung von Lärm, Staub, Verschmutzung der Straßen) wird gesehen.

Im Verfahren wurde davon ausgegangen, dass die Belastungen durch Zusatzverkehre in der Bauphase nicht über ein übliches und damit zumutbares Maß hinausgehen.

### **7.4 Feinstaub**

Die Ausgangsbelastung im Plangebiet wird maßgeblich bestimmt durch den Hausbrand und den Verkehr aus den angrenzenden Wohngebieten, die Emissionen der L 76, zu kleineren Teilen aus der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und der allgemeinen Luftbelastung.

Es gibt daher derzeit keinen Hinweis auf eine erhöhte Belastung durch Feinstaub, weder in der Bestandssituation noch aufgrund der Planungen oder Ausweisungen im Bebauungsplan.

### **7.5 Fluglärm**

Weite Teile des Stadtgebiets Quickborns sind durch Lärmeinwirkungen des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel beeinträchtigt. Für das Plangebiet wird eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte nicht gesehen, da es nach dem Fluglärmschutzgesetz weder im Bereich von Schutzzonen mit Baubeschränkungen für Verkehrsflughäfen, die dem Linienverkehr angeschlossen sind, noch im Bereich des 5. Freiwilligen Lärmschutzprogramms liegt.

## **8 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **8.1 Allgemeines**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Demnach wäre - verkürzt gesagt - kein Ausgleich für diesen Eingriff zu erbringen. Von dieser gesetzlichen Regelung unberührt bleibt der ggf. zu leistende Ausgleich für Wald, für geschützte Arten sowie für geschützte Biotope auf Grundlage anderer Gesetze. Ebenso wird durch das beschleunigte Verfahren in diesem Fall auch keine Umweltprüfung notwendig.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde dennoch ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes sowie seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Weiterhin werden Angaben zum Artenschutz gemacht.

Insgesamt ergab die örtliche Bestandsaufnahme, dass mit Ausnahme des alten Baumbestandes, kein bedeutsames Pflanzen- und Tiervorkommen existiert. Die umgebene Bebauung prägt den Geltungsbereich vor, was zu Einschränkungen hinsichtlich der ökologischen Bedeutung beiträgt.

### **8.2 Kompensation**

Für die geplanten Wohnbauflächen muss keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 durchgeführt werden, da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird. Demnach ist - verkürzt gesagt - kein Ausgleich für diesen Eingriff zu erbringen, da die zulässige Grundfläche mit insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (siehe auch Kap. 2.4)

Es wird bei einer Innenentwicklung davon ausgegangen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Durch das beschleunigte Verfahren wird zudem auch keine Umweltprüfung notwendig.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Festsetzungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

### 9.1 Wasserrechtliche Vorgaben / Grundwasser

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers durch eine Drainage o. Ä. ist unzulässig. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfiehlt sich deshalb bei einer Unterkellerung eine wasserdichte Bauweise (z. B. „weiße Wanne“).

## 10 Hinweise

### 10.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren muss ein Freiflächengestaltungsplan (Konkretisierungsgrad mindestens M 1:200) über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen eingereicht werden.

### 10.2 Altlasten

Sollten bei den Baugrunduntersuchungen, den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

### 10.3 Erosionen und Staubemissionen

Zum Schutz vor Erosionen und Staubemissionen sind offene Bodenlagerungen während der Bauzeit abzudecken.

### 10.4 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 Flächen- und Kostenbilanz

### 11.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet südlich der Raiffeisenstraße, nördlich der Marktstraße und westlich der Bebauung Raiffeisenstraße 11 und Marktstraße 26 sowie südlich der Bebauung Raiffeisenstraße 9 und nördlich der Bebauung Marktstraße 22 und 24 hat eine Gesamtgröße von ca. **1,69 ha**.

Allgemeine Wohngebiete	13.695 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	275 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wohnstraße	1.310 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	75 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	160 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.385 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>16.900 m<sup>2</sup></b>

### 11.2 Städtebaulicher Vertrag / Kosten für die Stadt

Zwischen dem Erschließungsträger / Eigentümer der Grundstücke und der Stadt Quickborn werden Städtebauliche Verträge / Erschließungsverträge geschlossen, in denen die Erschließungsträger / Eigentümer folgende Verpflichtungen übernehmen:

- Übernahme der Planungskosten
- Übernahme der Erschließungskosten
- Übernahme der Kosten für grüngestalterische Maßnahmen
- Bindung des Grundstückspreises in der Veräußerung auf 150 € je qm Nettobauland (erschließungsbeitragsfrei) sowie Vermarktung nach Vergabekriterien im Projekt „Junges Wohnen“ (Teilgebiete WA 1 und WA 2)

Der Stadt Quickborn entstehen langfristig Kosten für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Straßen und der öffentlichen Grünflächen.

Quickborn, den .....

(Der Bürgermeister)

## 12 Anlagen

### 12.1 Pflanzliste (geeignete standortgerechte, heimische Arten)

**Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und auf der privaten Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs:**

mittelgroße Baumarten

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Tilia cordata 'Rancho' (Linde)

Großbäume (Wendeplatz, ggf. auf den öffentlichen Grünflächen)

Quercus robur (Stieleiche)  
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' (Esche)  
Corylus colurna, (Baumhasel)

**Pflanzempfehlung für die Neupflanzung standortheimischer Obstbäume und sonstiger Laubbäume auf den Privatgrundstücken**

Malus domestica (Apfel)  
Prunus domestica (Pflaume)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Prunus avium (Süßkirsche)  
Pyrus communis (Birne)  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Malus sylvestris (Holz-Apfel)

**Pflanzempfehlung für die Neupflanzung standortheimischer, freiwachsender Hecken auf den Privatgrundstücken:**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)  
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)



## 13 Grundlagen

**Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103 „Junges Wohnen 2“ Raiffeisenstraße / Marktstraße Stadt Quickborn**, EGL – Entwicklung von Landschaft GmbH, Unzerstraße 1-3, 22767 Hamburg, 16.05.2011

**Flächennutzungsplan Stadt Quickborn – Erläuterungsbericht** beschlossen durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn am 16.10.2000. Genehmigte Fassung wirksam ab 18.04.2001. PPL – Planungsgruppe Prof. Laage.

**Wasserwirtschaftliches Konzept „Junges Wohnen“ Raiffeisenstraße / Marktstraße**, d+p Dänekamp und Partner, Nienhöfener Straße 29 - 37, 25421 Pinneberg, 15.04.2011

**Verkehrstechnische Stellungnahme zum bebauungsplan Nr. 103**, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Schaartor 1, 20459 Hamburg, Februar 2011

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße in Quickborn**, Lärmkontor, Altonaer Poststraße 13b, 22767 Hamburg, 12. August 2010