

Datum	05.06.2024	Anwesende	
Uhrzeit	19.00 – 21.00 Uhr	-	Bürgermeister Herr Beckmann
Ort	Mensa der Comenius-Schule Am Freibad 3 -11 25451 Quickborn	-	Herr Thermann, Herr Friedel (Stadt Quickborn, FB 5 – Stadtentwicklung)
Projekt	Vorhabenbez. B-Plan Nr. 24, 2. Änderung	-	Herr G. Graubner, Herr R. Graubner (Graubner Projektentwicklung GmbH & Co. KG)
		-	Herr Schwormstede, Herr Jahns (Büro Architektur+Stadtplanung, Hamburg)
		-	ca. 50-60 Bürger*innen

Bebauungsplan Nr. 24, 2. Vorhabenbezogene Änderung der Stadt Quickborn

Herr Bürgermeister Beckmann begrüßt die Anwesenden mit einführenden Worten und erläutert den Anlass der Planung.

Herr Schwormstede stellt das **Planverfahren** und den Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) vor, in der die Bürger*innen über die Grundzüge der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen aufgeklärt werden sollen (vgl. Präsentation in der Anlage zum Protokoll).

Die Anwesenden haben die Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen, welche die Stadtverordnetenversammlung dann in die Abwägung der folgenden Verfahrensschritte einstellt.

Ziel und Anlass der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort mit einem Vollsortiment-Supermarkt, einem Drogeriemarkt und weiteren ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Ortsteil Quickborn-Heide zu schaffen.

Gleichzeitig strebt der Investor östlich des Plangebiets auf Grundlage des bestehenden Planrechts die Realisierung eines Handwerker- und Gewerbehofs für das örtliche Gewerbe an.

Im Kreuzungsbereich der Ulzburger Landstraße /Theodor-Storm-Straße soll zudem ein öffentlich und vielfältig genutzter Platz entstehen.

Mit der Planung soll eine Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil sowie die langfristige Bindung lokaler Unternehmen und Gewerbebetriebe an dem Standort erreicht werden.

Herr Schwormstede erläutert das Vorhaben und stellt anschließend die vorläufigen Ergebnisse der bislang vorliegenden **Fachgutachten** (Verkehrsgutachten, Einzelhandelsgutachten, Artenschutzrechtliche Prüfung, Baugrundgutachten) vor (vgl. Präsentation in der Anlage zum Protokoll).

In der nachfolgenden Diskussion im Plenum werden folgende **Anregungen und Hinweise** mit Relevanz für das Bebauungsplanverfahren nach Themen sortiert genannt:

Verkehr

- Es werden grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung geäußert. Aufgrund der in Spitzenzeiten bereits überlasteten Knotenpunkt Ulzburger Landstraße / Friedrichsgaber Straße und dem daraus resultierenden Rückstau auf der Ulzburger Landstraße bis zum Plangebiet sind aus Sicht der Bürger*innen erhebliche Verkehrsprobleme zu erwarten.

Herr Schwormstede schlägt eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens mit Betrachtung der Auswirkung auf den Knotenpunkt Friedrichsgaber Straße / Ulzburger Landstraße vor, sodass hier eine verlässliche Aussage hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrssituation getroffen werden kann.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden und entsprechende Anregungen und Hinweise u. a. zum Thema Verkehr geben werden.

Herr Beckmann erläutert, dass die Autobahnanschlussstelle Quickborn im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Verkehr von und nach Norderstedt sowie der genannte Knotenpunkt überlastet sind. Jedoch liegt hierbei die Zuständigkeit nicht bei der Stadt selbst, sondern beim Bund/Land. Hierzu führt die Stadt regelmäßig Gespräche mit den zuständigen Behörden, jedoch bislang ohne Lösung / Ergebnis.

- Aufgrund vieler umliegender Kitas sowie der Waldschule Quickborn wird auf die notwendige Verkehrssicherheit der Schul- und Kitakinder hingewiesen.

Herr Thermann erläutert, dass mit dem Bebauungsplan sowohl in der Ulzburger Landstraße, als auch in der Theodor-Storm-Straße die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert wird, um die Nebenflächen, wie Fuß- und Radwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr im Sinne der Verkehrssicherheit sowie der Verkehrsabwicklung zu verbessern.

- Durch die Bürger*innen werden immer mehr Geschwindigkeitsüberschreitungen im Bereich der Ulzburger Landstraße wahrgenommen. Daher wird eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h vorgeschlagen.

Herr Beckmann erläutert, dass aufgrund der Einsatzzeiteinhaltung von Rettungskräften sowie aufgrund der entlang der Ulzburger Landstraße verlaufenden Buslinien 194 und 794 eine Geschwindigkeitsreduzierung nicht möglich sei.

- Es wird darauf hingewiesen, dass in der östlichen Theodor-Storm-Straße der Anlieferverkehr der ansässigen Gewerbebetriebe bereits heute aufgrund der auf der Fahrbahn parkenden Fahrzeuge teilweise nicht mehr auf ihre Grundstücke fahren können. So eine Situation ist im Bereich des Plangebiets zu vermeiden. Dabei ist auch der zusätzliche Lieferverkehr mit großen Lastkraftwagen zu beachten.

Herr Beckmann erklärt, dass eine Prüfung der Einmündungen durch Schleppkurven stattgefunden hat. Zudem sollen öffentliche Längsparkplätze in der Theodor-Storm-Straße hergestellt werden, sodass dann in diesem Bereich ein Parken auf der Fahrbahn nicht mehr zulässig ist. Hierzu wird ein Handzeichen für ein Stimmungsbild gebeten, welche der beiden in der Präsentation gezeigten Varianten zu Organisation des ruhenden Verkehrs in der Theodor-Storm-Straße bevorzugt wird. Es wird eindeutig die Variante 2 von den Anwesenden bevorzugt, bei der sowohl westlich, als auch östlich der Zufahrt in der Theodor-Storm-Straße öffentliche Parkplätze hergestellt werden sollen

Für den Nahversorgungsstandort selbst ist nur ein geringer Lieferverkehr mit großen LKWs zu erwarten ist. Der EDEKA-Markt wird voraussichtlich einmal (bis maximal zweimal) am Tag beliefert. Die weiteren Nutzungen inkl. des Werkhofes werden lediglich mit kleineren max. 7,5t-LKWs bzw. Lieferwagen, jedoch auch nicht täglich, angefahren.

- Es wird angeregt, dass die öffentlichen Parkplätze in der Theodor-Storm-Straße nicht durch die Gewerbetreibenden dauerhaft genutzt werden sollen.

Herr Thermann erläutert, dass es sich hierbei grundsätzlich um öffentliche Parkplätze handelt, die frei nutzbar sind. Jedoch sollen die Parkbuchten so gegliedert werden, dass ein Parken von großen LKWs nicht möglich sei. Zudem sind auf dem Werkhofgelände ausreichend Stellplätze für Gewerbetreibende vorhanden.

- Im Rahmen der Umsetzung soll vermieden werden, dass die Lornsenstraße ein Schleichweg wird, um den Knotenpunkt Ulzburger Landstraße / Theodor-Storm-Straße zu vermeiden.

Eine entsprechende Verkehrsregelung wird im weiteren Verfahren geprüft.

- Es wird nachgefragt, ob der Fahrradverkehr in der Ulzburger Landstraße zukünftig weiterhin auf der Fahrbahn geführt werden soll.

Herr Beckmann erläutert, dass der Radverkehr weiterhin auf der Straße geführt wird. Aufgrund des begrenzten Straßenraumes ist die Einrichtung eines Schutzstreifens, separaten Radwegs oder andere Maßnahme nicht möglich. Durch den Bebauungsplan wird eine potenzielle mittel- bis langfristige Verbreiterung des Straßenraumes planungsrechtlich mitgedacht und mit dem Geltungsbereich vorbereitet. Jedoch ist die Umsetzung erst sinnvoll, wenn die Verbreiterung auf einem längeren Abschnitt umgesetzt werden kann.

Sonstiges

- Aufgrund der begrenzten Ressource Energie, durch die aufkommende Elektromobilität sowie die energetische Umrüstung der Gebäude auf Wärmepumpen wird nachgefragt, inwiefern die Energieversorgung des Vorhabens sowie des Ortsteils sichergestellt wird.

Herr Beckmann verweist auf die schon laufende Abstimmung mit der Stadtwerke Quickborn GmbH, die die Versorgung des Standortes übernehmen und an Konzepten arbeiten, von denen der Stadtteil insgesamt profitieren kann. Daneben wird vom Vorhabenträger beabsichtigt, Photovoltaikanlagen auf dem Dach zu installieren, um eine Energiegrundversorgung selbst zu leisten und das städtische Versorgungsnetz zu entlasten.

- Viele Anwesende sehen das Vorhaben grundsätzlich als eine positive Entwicklung des Stadtteils und als Chance auch gleichzeitig die Verkehrssituation Vorort durch die zukünftige fußläufige Erreichbarkeit eines attraktiven Nahversorgungsstandortes zu verbessern. Gleichzeitig sind die genannten Anregungen zum Thema Verkehr sorgfältig zu prüfen und abzuwägen.

Die von den Anwesenden vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden zusammen mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgewertet. Herr Schwormstede stellt das weitere Vorgehen des Bebauungsplanverfahren vor (vgl. Präsentation in der Anlage zum Protokoll).

Herr Bürgermeister Beckmann bedankt sich für die rege aber sachliche Diskussion und schließt die Veranstaltung.

Hamburg, den 20. Juni 2024

Für das Protokoll: Golo Jahns (Architektur+Stadtplanung)

Anlage:

Präsentation der Veranstaltung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „Nahversorgung Ulzburger Landstraße“

Öffentliche Informationsveranstaltung
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

05. Juni 2024, 19.00 Uhr
Mensa der Comenius-Schule
Am Freibad 3-11
25451 Quickborn

Architektur + Stadtplanung
entwickeln und gestalten



Agenda der Veranstaltung

1. Bebauungsplanverfahren

2. Lage des Plangebiets

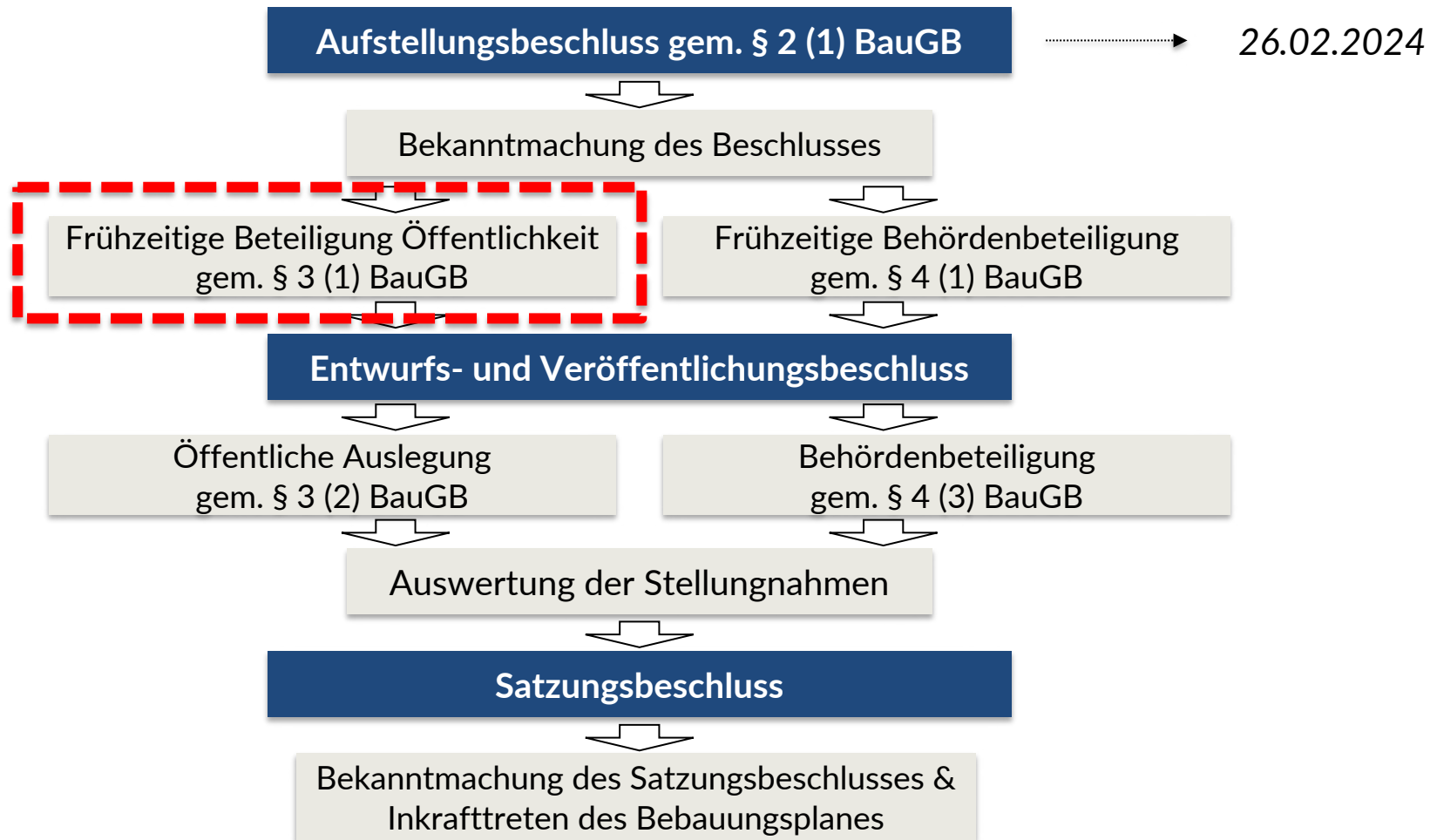
3. Geltendes Planrecht

4. Vorhabenplanung

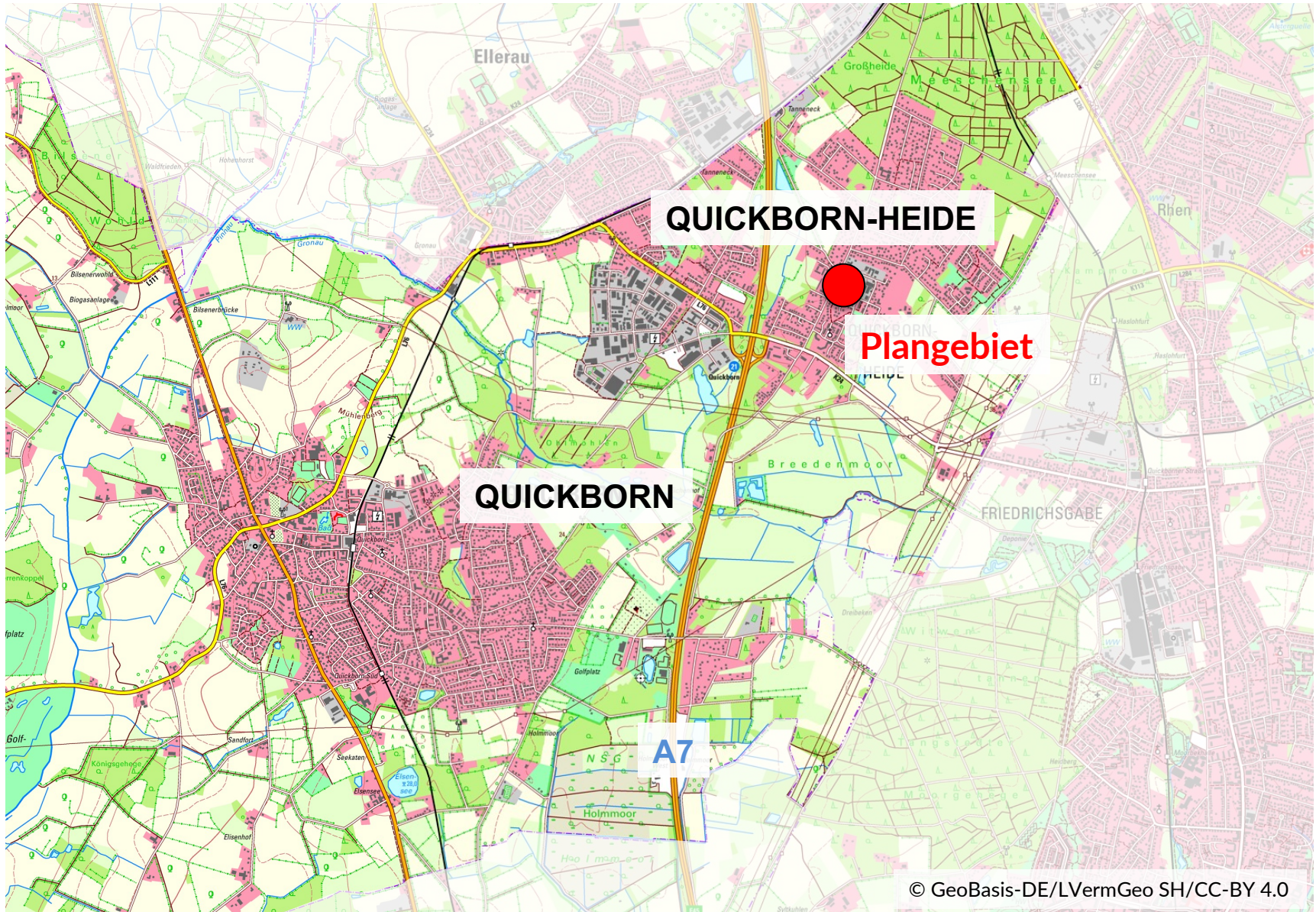
5. Fachplanungen / Gutachten

6. Wie geht es weiter?

1. Bebauungsplanverfahren



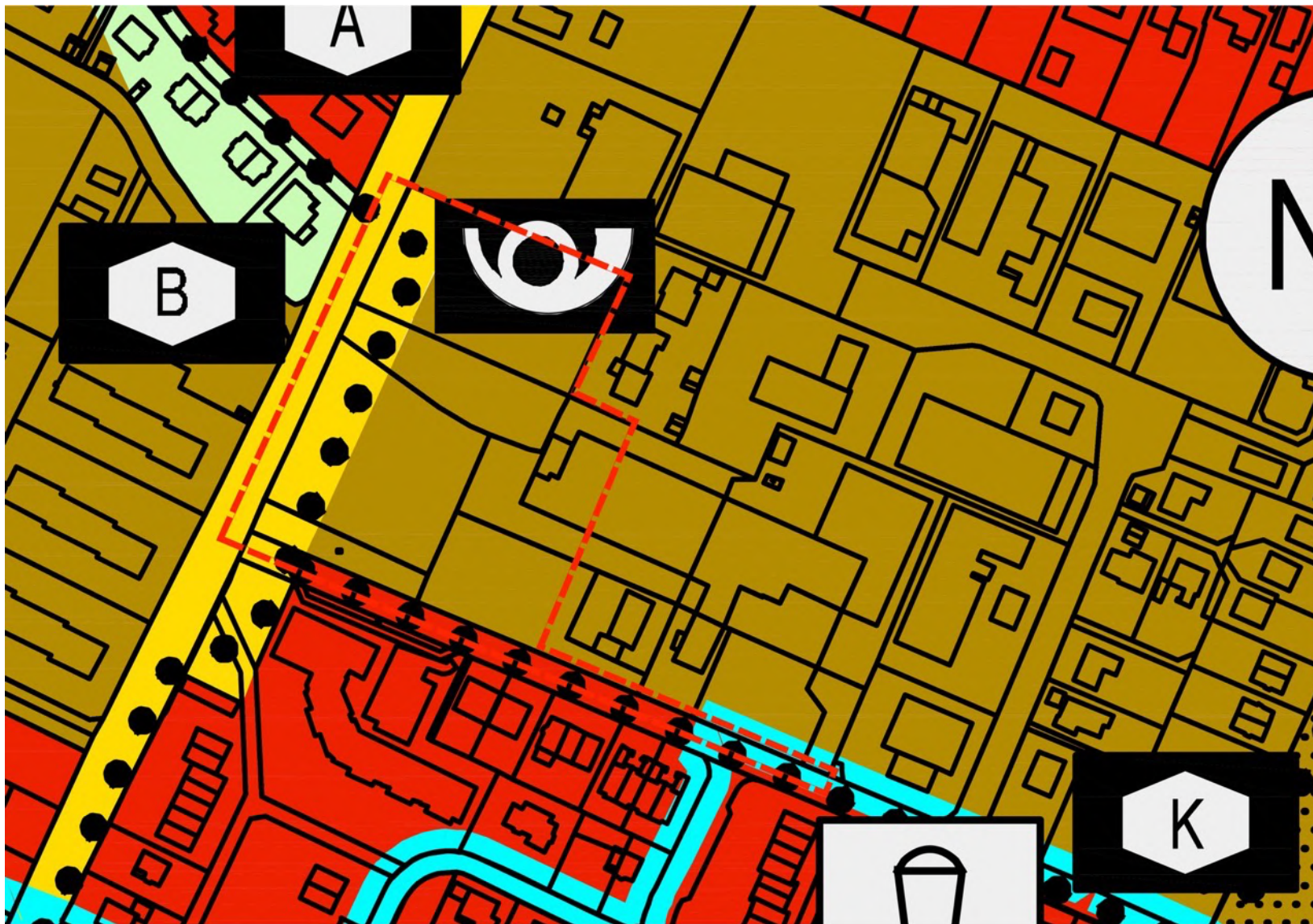
2. Lage des Plangebiets – Stadtgebiet



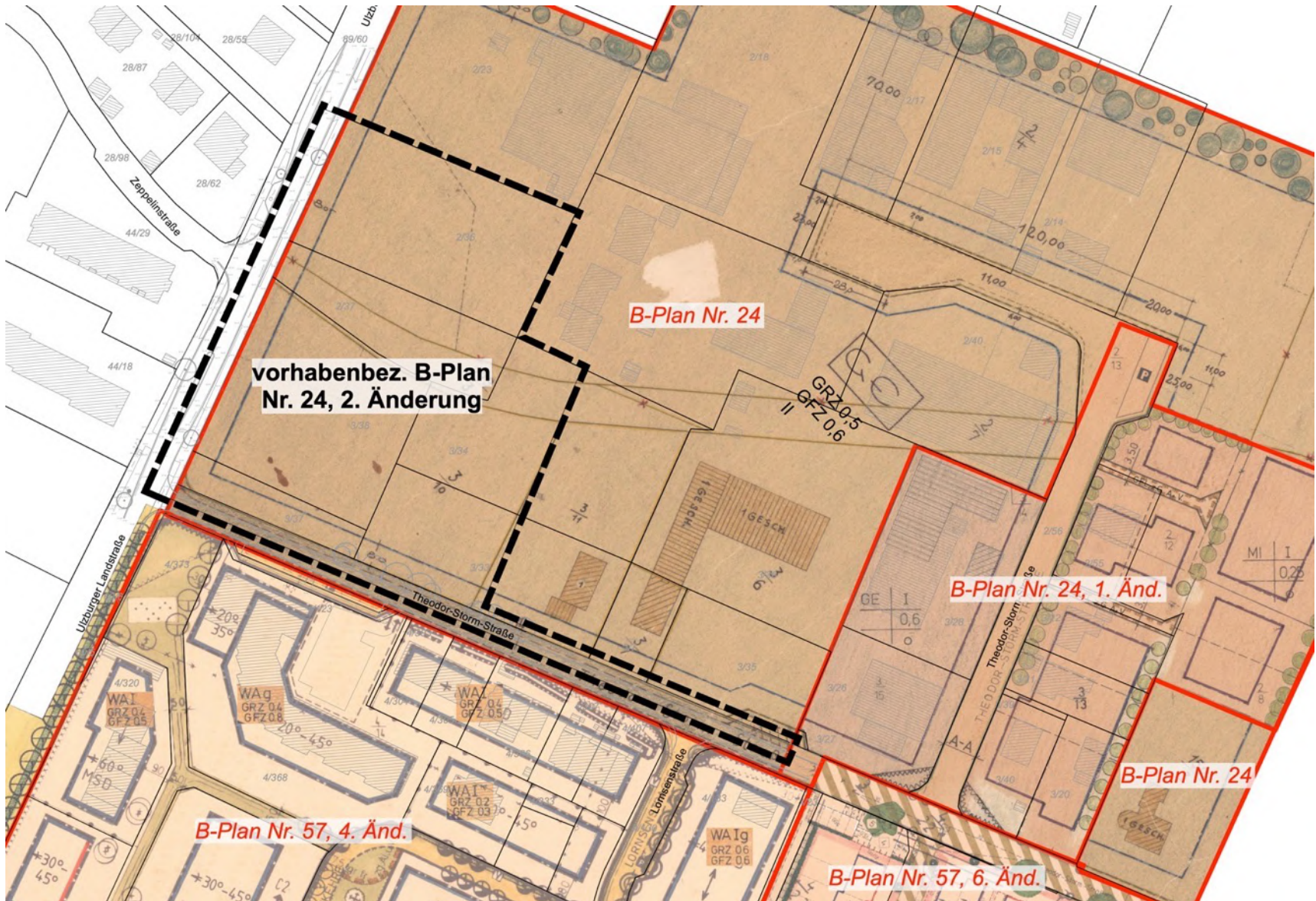
2. Lage des Plangebiets – Luftbild



3. Geltendes Planrecht – Ausschnitt Flächennutzungsplan (2001)



3. Geltendes Planrecht – Zusammenzeichnung der rechtskräftigen Bebauungspläne



4. Vorhabenplanung - Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide



LEGENDE:

- Vollsortimenter
- Drogeriemarkt
- Concept Store, Zoofachhandel, Apotheke, Maklerbüro
- Handwerkerhöfe 1-3

**Lageplan
Gesamtvorhaben
mit Handwerkerhof**
(Quelle: Bartram GmbH)

4. Vorhabenplanung – Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide



**Visualisierung
Gesamtvorhaben
mit Handwerkerhof**
(Quelle: Bartram GmbH)

4. Vorhabenplanung – Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide



Visualisierung Gesamtvorhaben mit Handwerkerhof (Quelle: Bartram GmbH mit Darstellung Geltungsbereich B-Plan 24, 2. Änd.)

4. Vorhabenplanung – Nahversorgungszentrum Quickborn-Heide



Visualisierung Marktplatz (Quelle: Bartram GmbH)



Visualisierung Handwerkerhof,
(nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;
Quelle: Bartram GmbH)

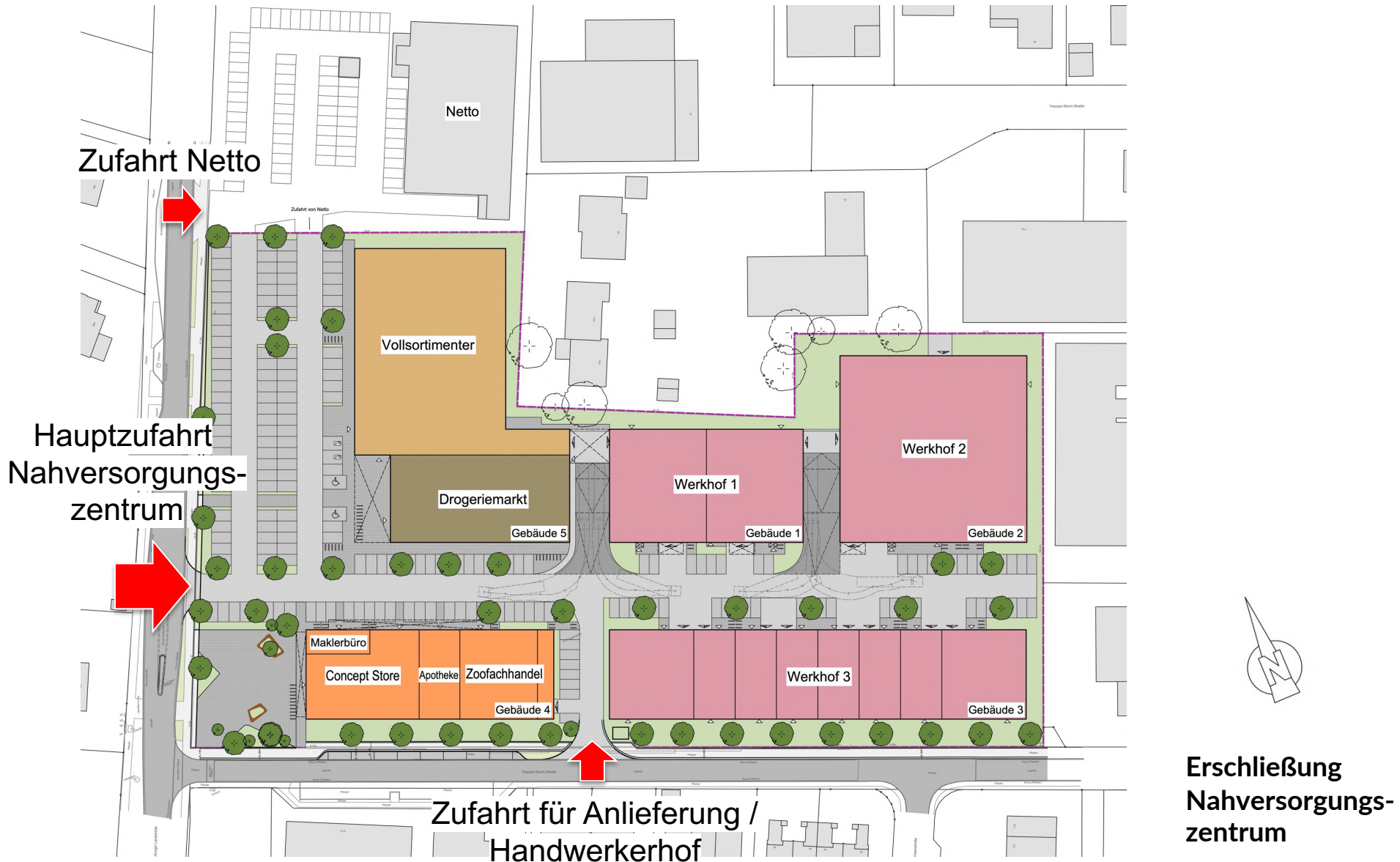
bereits vorliegende Gutachten:

- Verkehrsgutachten (Stand: Dezember 2023)
- Einzelhandelsgutachten: Verträglichkeitsanalyse (Stand: Januar 2024)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Januar 2022)
- Baugrundgutachten (Dezember 2023)

noch zu erarbeitende Fachplanungen / Gutachten:

- Umweltbericht
- Lärmgutachten
- Entwässerungsgutachten

5. Fachplanungen / Gutachten - Verkehr und Erschließung

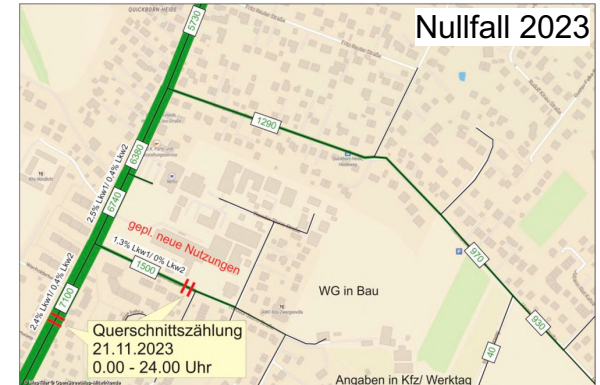


Erschließung
Nahversorgungszentrum

Verkehr und Erschließung

(u. a. Verkehrsgutachten Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand: Dezember 2023)

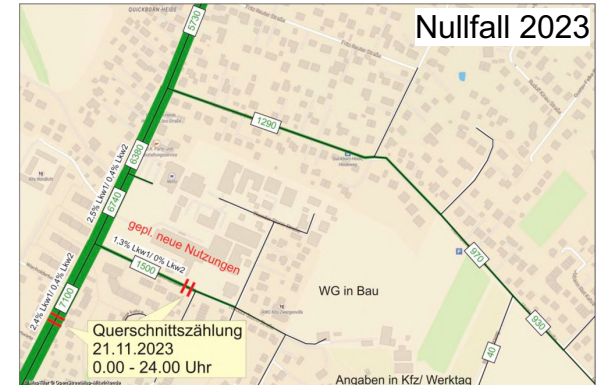
- grundsätzlich **gute Verkehrsqualität der Stufe B** an den Knotenpunkten:
 - Ulzburger Landstraße / Hauptzufahrt Ulzburger Landstraße
 - Ulzburger Landstraße / Theodor-Storm-Straße



Verkehr und Erschließung

(u. a. Verkehrsgutachten Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand: Dezember 2023)

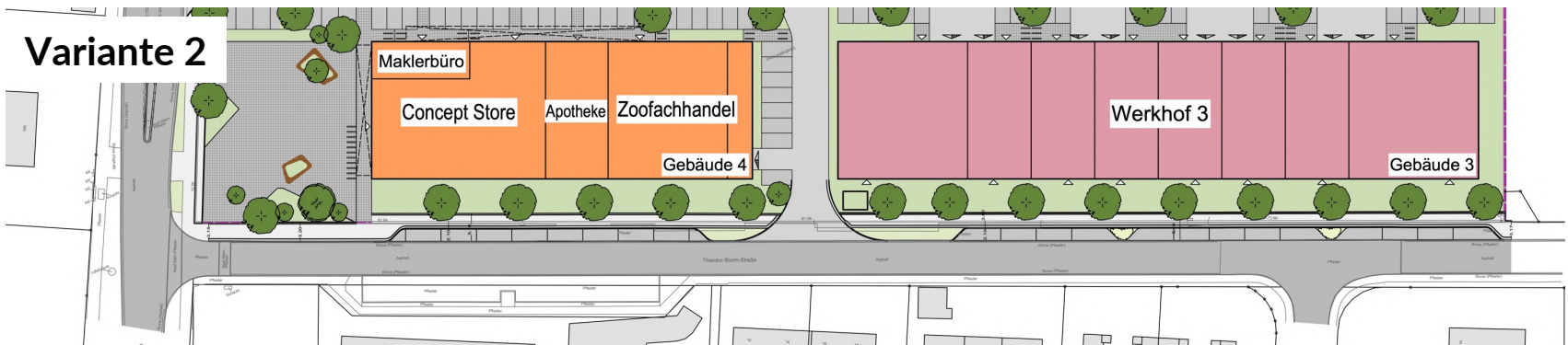
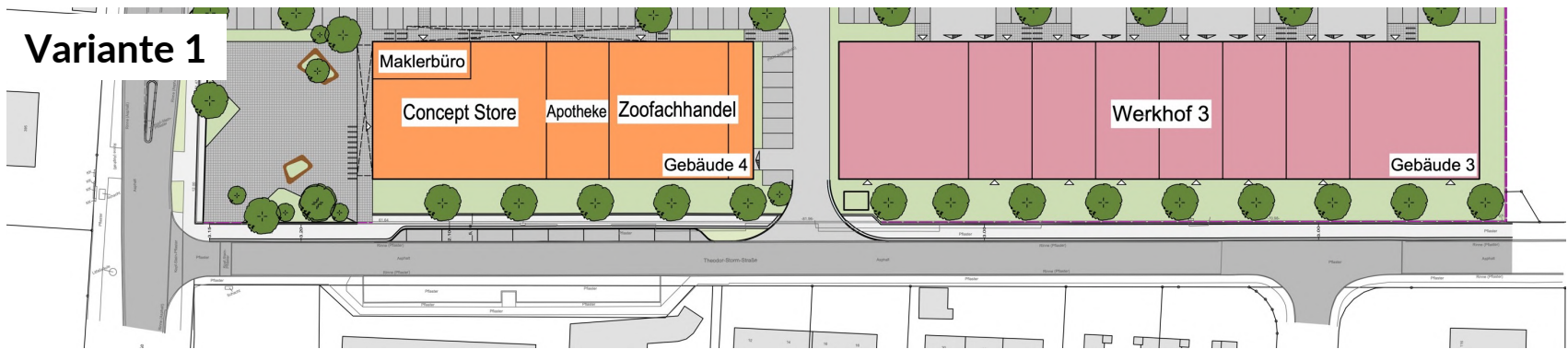
- Untersuchung Theodor-Storm-Straße:
 - Kategorie „Wohnstraße“ mit Maximalbelastung von 4.000 Kfz/24h
 - aktuell ca. 1.500 Kfz/24h (Nullfall 2023)
 - durch zukünftiges Wohngebiet im Osten zusätzlich ca. 410 Kfz/24h
 - mit Nahversorgungszentrum keine Änderung für östlichen Bereich der Theodor-Storm-Straße (Planfall 2035)



Verkehr und Erschließung

(u. a. Verkehrsgutachten Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover,
Stand: Dezember 2023)

ruhender Verkehr Theodor-Sturm-Straße



Einzelhandel: Verträglichkeitsprüfung

(u. a. Einzelhandelsgutachten, Stadt+Handel, Dortmund, Stand: Januar 2024)

- **keine** Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder sonstiger Nahversorgungsstruktur durch Vorhaben zu erwarten
 - **landesplanerische Abstimmung** mit positivem Bescheid erfolgt
 - Standort soll **zukünftig Nahversorgungsstandort** analog zum Standort in Quickborn Harksheider Weg werden
- parallele **Teilfortschreibung des städtischen Zentrenkonzeptes** erforderlich

Natur- und Artenschutz

(u. a. Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, Januar 2022)

- Gehölzstrukturen mit überwiegend Nadelbäumen und Birken im Süden vorhanden
- mögliche Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermäusen grundsätzlich nicht auszuschließen
- Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen wird **kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG** ausgelöst:
 - zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / Rodung
 - Biologische Begleitung bei Fällung von Bäumen
 - Kompensation von vorhandenen Baumhöhlen durch Fledermaus-Höhlenquartieren und Nistkästen

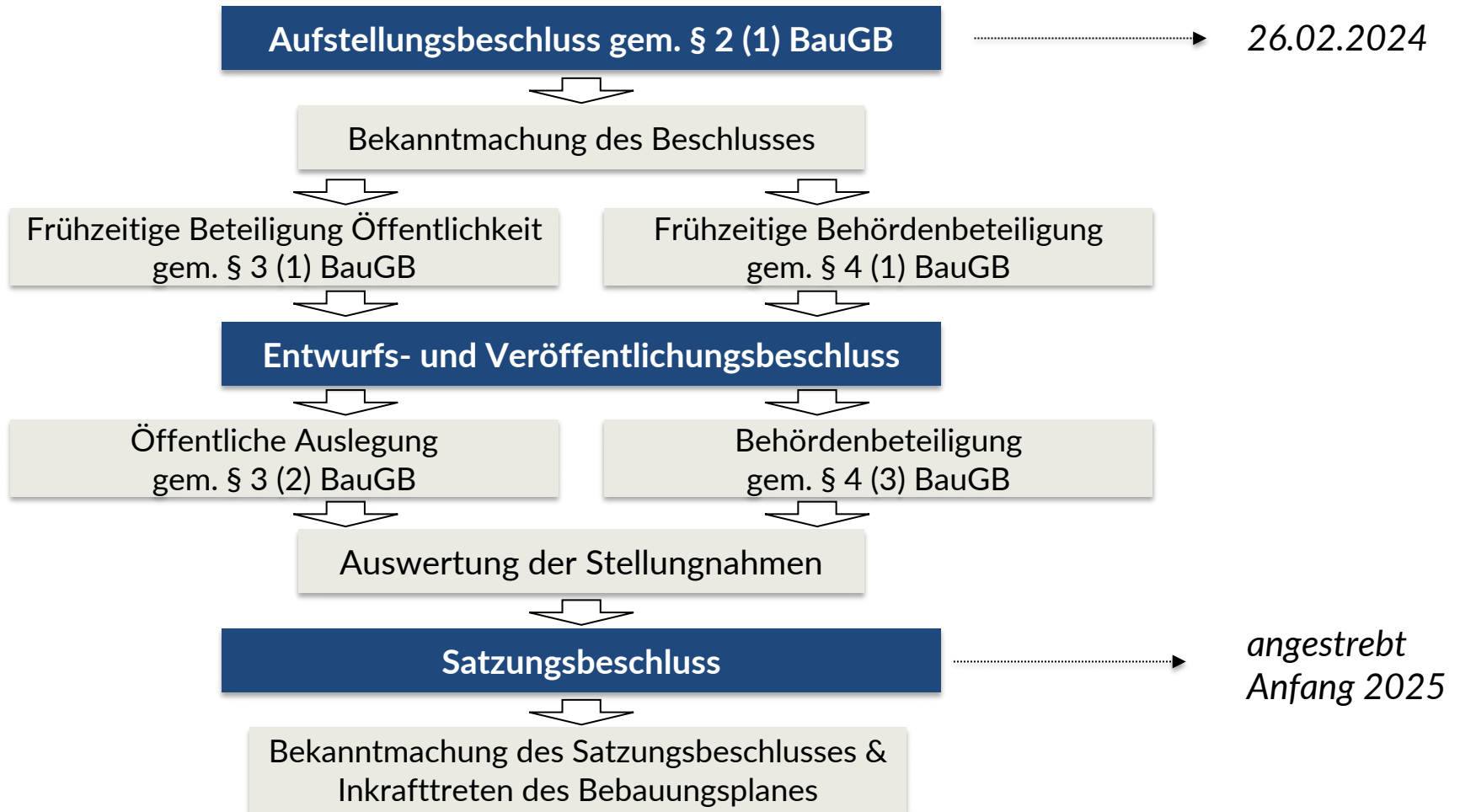


Baugrund

(u. a. Baugrundgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel, Hamburg,
Stand: Dezember 2023)

- überwiegend sandige Böden
- Grundwasserstände ca. 3 Meter unter Geländeoberkante (GOK)
→ keine Auswirkungen auf Vorhaben zu erwarten
- grundsätzlich **keine vorliegende Schadstoffbelastung** die eine Planung verhindern würden
- aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung sind insbesondere verschiedenen festgestellte Bodenauffüllungen voraussichtlich entsorgungspflichtig

Wie geht es mit dem Bebauungsplanverfahren weiter ...



Wir freuen uns auf Ihre Fragen und Anregungen.



Karsten Schwormstede / Golo Jahns

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten