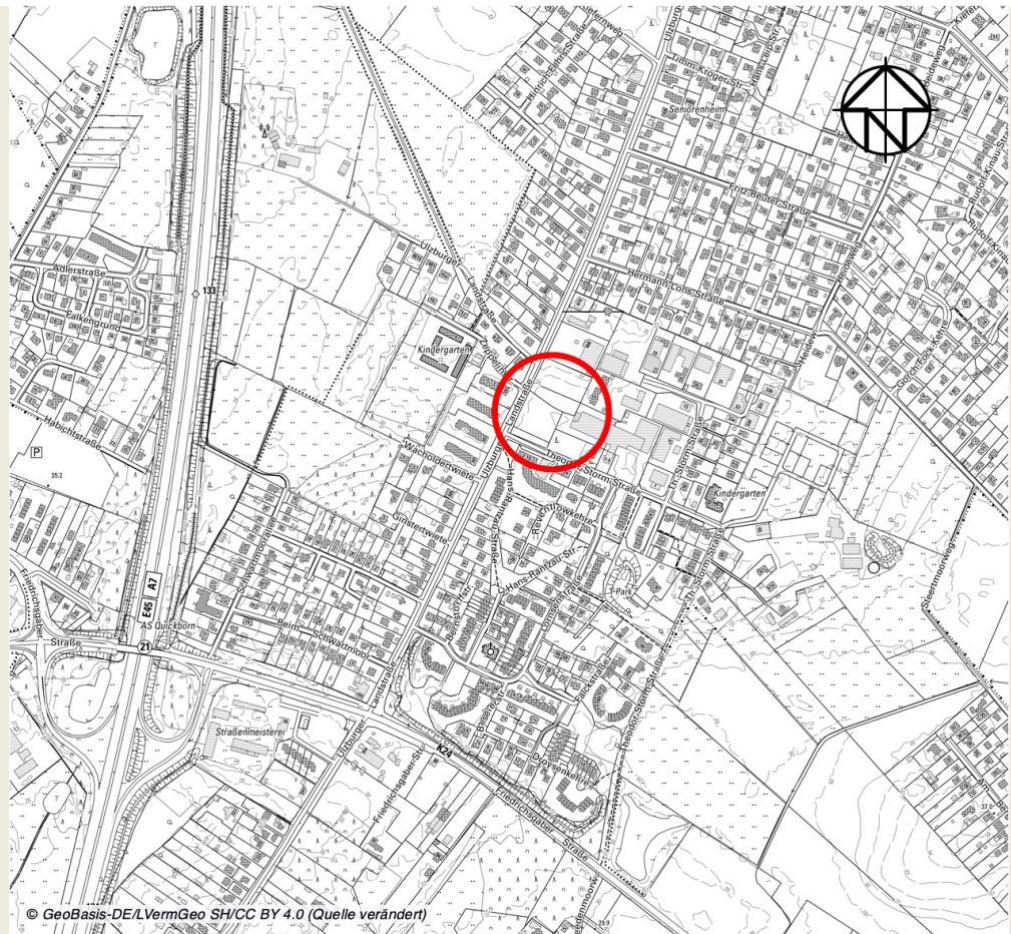


Bebauungsplan Nr. 24, 2. vorhabenbezogene Änderung „Nahversorgung Ulzburger Landstraße“

der Stadt Quickborn

für das Gebiet:
östlich der Ulzburger Landstraße und nördlich der Theodor-Storm-Straße



Erneuter Entwurf

zur erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

10.07.2025 (Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt)

21.07.2025 (Ratsversammlung)

Hinweis

*Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen abgegeben werden können. Diese sind in der Begründung in rot dargestellt.
(erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB)*

Der Begründung sind nur die geänderten oder ergänzten Anlagen beigefügt. Alle anderen Anlagen haben weiterhin den Stand der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.04.2025 bzw. der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschl. 02.06.2025.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	9
3.3 Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Landschaftsplan	10
3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept (2017).....	11
3.6 Zentrenkonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2021) ...	12
3.7 Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2024)	13
3.8 Konsens der Stadt Quickborn zu Klima-, Natur- und Umweltschutz	14
4 Vorhaben.....	15
5 Städtebauliche Begründung.....	16
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	18
5.4 Verkehr und Erschließung.....	18
5.5 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz	21
5.6 Emissionen und Immissionen	23
5.7 Oberflächenentwässerung / A-RW 1.....	25
5.8 Ver- und Entsorgung	25
5.9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenordnung	28
5.10 Flächenangaben	30
5.11 Kosten.....	30
6 Umweltbericht.....	30
6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	30
6.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	32
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	35
6.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich.....	50
6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	52
6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht.....	52

Anlagen

- **Artenschutzrechtliche Prüfung:** Büro für Freiraumplanung, Alsdorf (Januar 2022)
- **Verkehrsuntersuchung:** Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover (Dezember 2023)
- **Wasserwirtschaftliches Konzept:** Ingenieurgesellschaft Reese+Wulf, Elmshorn (Juni 2025)
- **Lärmtechnische Untersuchung:** Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster (Dezember 2024)
- **Einzelhandelsgutachten – städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsprüfung:** Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund (März 2024)
- **Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts:** Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund (August 2024)
- **Geotechnischer Bericht:** Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing- Rainer J. Pingel, Hamburg (Dezember 2023)
- **Orientierende Untersuchung:** Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing- Rainer J. Pingel, Hamburg (März 2025)

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Nahversorgung Ulzburger Landstraße“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. S. 504)

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen vom 04.03.2024 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Sprick und Wachsmuth Vermessung, Ahrensburg.

Parallel zum Bebauungsplan wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt. Die **Planzeichnung** bildet dabei Teil A des Bebauungsplanes, Teil B der dazugehörige **Textteil mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen**.

Hinzu kommt ein separater **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**, der als Teil C verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Als zusätzliches Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Quickborn vor dem Satzungsbeschluss ein **Durchführungsvertrag** abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist, zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie sonstigen Maßnahmen, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind auch noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, sofern sich die darin getroffenen Vereinbarungen weiterhin innerhalb des durch den Bebauungsplan bestimmten Rahmens bewegen. Damit nur Vorhaben zulässig sind, die auch den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, ist eine entsprechende Festsetzung im Text Teil B des Bebauungsplans enthalten.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Ausgestaltungsmöglichkeiten auf das konkrete Vorhaben sowie zur Durch-

führung bestimmter begleitender Maßnahmen als bei einem Angebots-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhabenplans einbezogen. Hierbei handelt es sich um die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Ulzburger Landstraße sowie Teilbereiche der Theodor-Storm-Straße. Für diese Teilbereiche gibt es weder einen VEP noch einen Durchführungsvertrag. Die Kosten der Planung und Umsetzung werden für den gesamten Bebauungsplan vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgrund der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird gemäß § 50 (1) UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Dementsprechend wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erarbeitet (vgl. Kap. 6).

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Fachgutachten erfolgt durch:

- Bebauungsplan:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH
- Umweltbericht:
Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Fachbeitrag Artenschutz:
Büro für Freiraumplanung, Alsdorf
- Verkehrsuntersuchung:
Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover
- Geotechnischer Bericht / Orientierende Untersuchung:
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel, Hamburg
- Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse:
Stadt+Handel, Dortmund
- Wasserwirtschaftliches Konzept:
Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn
- Lärmtechnische Untersuchung:
Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 1,5 ha.

Er befindet sich im Ortsteil Quickborn-Heide östlich der Ulzburger Landstraße und nördlich der Theodor-Storm-Straße und ist zurzeit eine gewerbliche Brachfläche. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Gehölzfläche mit überwiegend abgängigen Nadelbäumen sowie

einer ruderalen bodennahen Vegetation, entlang der Theodor-Storm-Straße auf der Grundstücksgrenze befinden sich mehrere Birken.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 Meter die Autobahnanschlussstelle „Quickborn“ der Bundesautobahn A7.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Discounter, im Osten ein örtliches Gewerbegebiet mit überwiegend kleineren Gewerbebetrieben. Direkt östlich angrenzend wird aktuell ein Handwerkerhof für ortsansässige Unternehmen durch denselben Vorhabenträger mit dem rechtswirksamen Planrecht realisiert.

Im Süden entlang der Theodor-Storm-Straße befindet sich eine kleine Ladenzone sowie ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, im Westen ausschließlich Wohnen. Die weitere Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Ortsteil Quickborn-Heide auf einer heute gewerblichen Brachfläche zur langfristigen Sicherung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie zur Attraktivierung der Wohnsituation in Quickborn-Heide.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) sowie ergänzenden Gewerbe- und Handels- und Dienstleistungsnutzungen am bestehenden solitären Nahversorgungsstandort (Discounter) an der Ulzburger Landstraße zu schaffen. Dadurch sollen auch lokale Betriebe langfristig im Ortsteil Quickborn-Heide gebunden werden.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes für unterschiedliche Nutzungen und einer hohen Aufenthaltsqualität.

Für die Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts sollen Maßnahmen für eine Optimierung des Fuß- und Radverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgesehen werden.

Durch moderne energieeffiziente Gebäude sowie ein nachhaltiges Energie- und Entwässerungskonzept soll ein Beitrag zur CO₂-Einsparung und zum Klimaschutz geleistet werden. Dabei sind in der weiteren Planung die Immissionsbelange sowie die Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen zu beachten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit werden die Regionalpläne durch die Landesplanung fortgeschrieben. Ein erster Entwurf liegt bereits vor, kann jedoch aufgrund des bisherigen Verfahrenstands (fehlende Abwägung der Stellungnahmen) nicht als raumordnerische Zielsetzung herangezogen werden.

Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (2021) ist die Stadt Quickborn ein Stadtrandkern I. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg und befindet sich auf der Landesentwicklungsachse A7.

Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit übergeordneten Zentralen Orten Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Dabei entsprechen Stadtrandkerne I. Ordnung der Zentralitätsfunktion eines Unterzentrums¹ und haben somit die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs.² Stadtrandkerne liegen im nahen Umkreis von 10 Kilometern um Ober- und Mittelzentren. Diesbezüglich stellt der Landesentwicklungsplan einen 10 km-Radius um die Mittelzentren Pinneberg und Norderstedt sowie um Hamburg dar, in denen sich die Stadt befindet.

Zudem ist das Stadtgebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

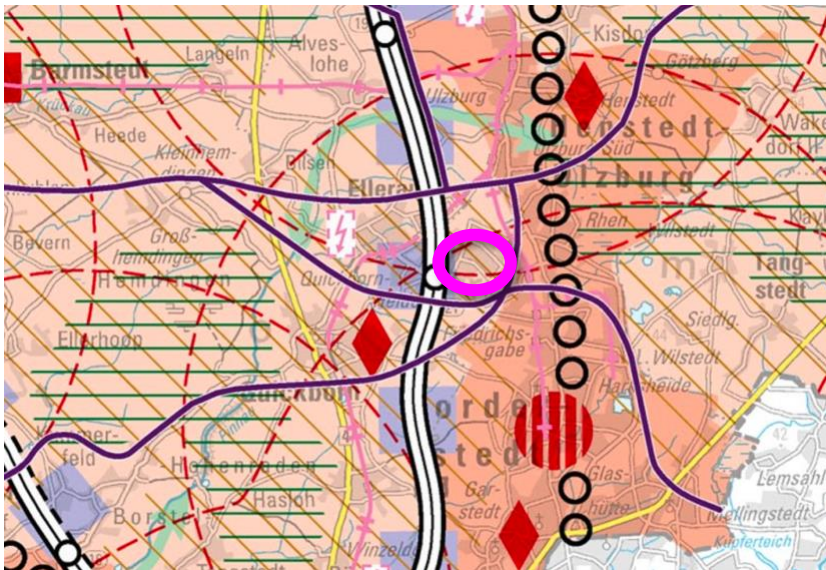


Abb. 1: Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 mit Kennz. des Plangebiets (o. M.)

Da im Plangebiet u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind folgende Ziele und ergänzende Grundsätze in der Fortschreibung des LEP 2021 enthalten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten zu beachten sind:

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden.“³

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“⁴

¹ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.5, 1 und 2 G

² Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.1.3, 1 Z

³ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 1 G

⁴ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 2 G

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Zentralitätsgebot**).“⁵

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (**Beeinträchtigerungsverbot**).

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“⁶

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**Integrationsgebot**). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).

Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.“⁷

Gemäß der zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Parallelverfahren) vorliegenden Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (Stadt+Handel, März 2024) ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar.

Parallel zur Bauleitplanung hat die Stadt das städtische Einzelhandelskonzeptes fortgeschrieben, mit der der Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen zukünftig als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum-Heide“ eingestuft wird (vgl. Kap. 3.7). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde am 31.03.2025 durch die Ratsversammlung beschlossen und wird als Nachweis der Verfahrensakte beigefügt.

Regionalplan (1998)

Gemäß Regionalplan Planungsraum I, Schleswig – Holstein Süd von 1998 ist die Stadt Quickborn als Stadtrandkern 1. Ordnung ausgewiesen. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

Gemäß den Aussagen des Regionalplans bestehen insbesondere in dem Ortsteil Quickborn-

⁵ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 3Z

⁶ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 4Z

⁷ Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.10, 6Z

Heide Möglichkeiten zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung, wobei grundsätzlich eine bauliche Verdichtung des Bestandes anzustreben ist.⁸

Die Ziele der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind mit den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

~~Derzeit werden die Regionalpläne durch die Landesplanung fortgeschrieben. Ein erster Entwurf liegt bereits vor, kann jedoch nicht aufgrund des noch nicht ausreichend fortgeschrittenen Verfahrens (Abwägung der Stellungnahmen) als raumordnerische Zielsetzung (in Aufstellung) herangezogen werden.~~



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998) mit Kennzeichnung des Plangebiets (o. M.)

2. Entwurf Regionalplan Planungsraum III (2025)

Zurzeit befindet sich der 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2025) in der 2. Beteiligungsrunde. Die dort getroffenen raumordnerischen Darstellungen und Aussagen sind als Grundsätze und Ziele in Aufstellung zu berücksichtigen (vgl. Abb. 3).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

Gemäß den Aussagen des Regionalplans bestehen weiterhin in dem Ortsteil Quickborn-Heide Möglichkeiten zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung, wobei grundsätzlich eine bauliche Verdichtung des Bestandes anzustreben

Die Ziele der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind mit den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

⁸ Regionalplan, Planungsraum I, Schleswig-Holstein (1998), Kap. Z 5.6, S. 30

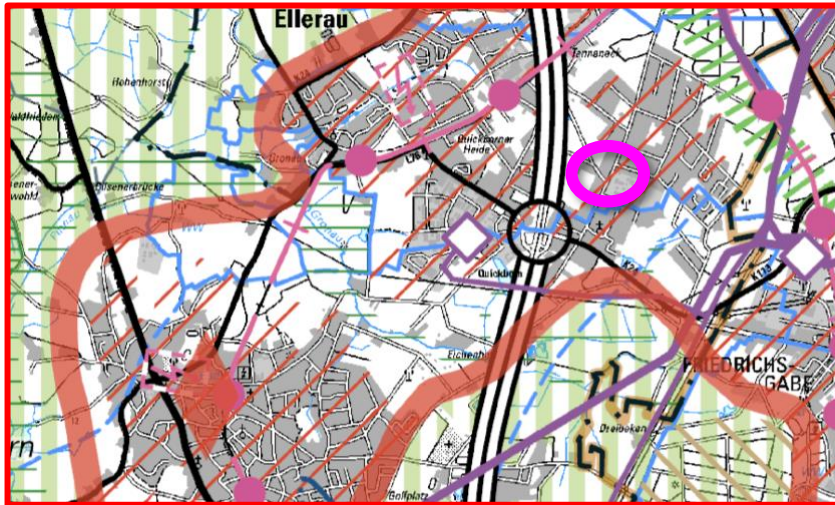


Abb. 3: Ausschnitt 2. Entwurf Regionalplan Planungsraum III (2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets (o. M.)

3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2020) für den Planungsraum III stellt für den Bereich des Plangebiets Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG sowie Trinkwassergewinnungsgebiet dar.

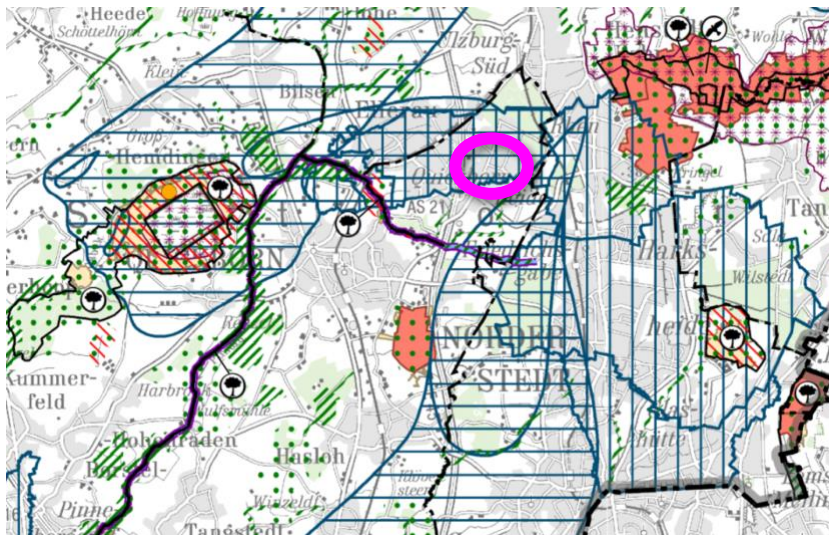


Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020) mit Kennzeichnung des Plangebiets (o. M.)

3.3 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan von 2001 stellt für den Geltungsbereich überwiegend als **gemischte Baufläche** dar. Gleichzeitig wird die Ulzburger Landstraße im Bereich des Plangebiets etwas breiter dargestellt. Zudem wird die Ulzburger Landstraße im Bereich des Plangebiets sowie die Theodor-Storm-Straße als Hauptfuß- und Radwege im Siedlungsbereich dargestellt.

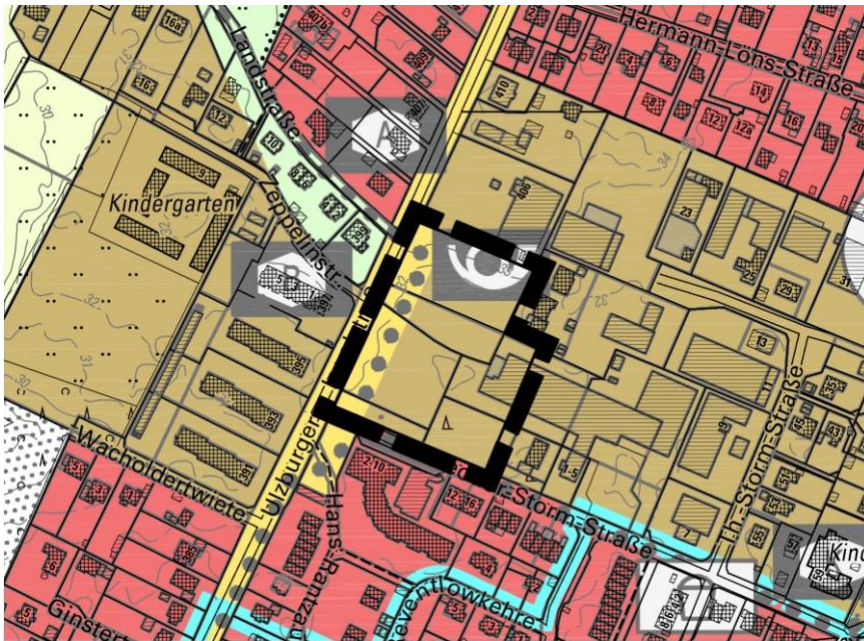


Abb. 5: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2001 (o. M.)

Mit der im Parallelverfahren aufzustellenden 11. Änderung wird zukünftig die gemischte Baufläche im Geltungsbereich als **Sondergebiet „Einzelhandel“** sowie nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 der **zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heide“** dargestellt.

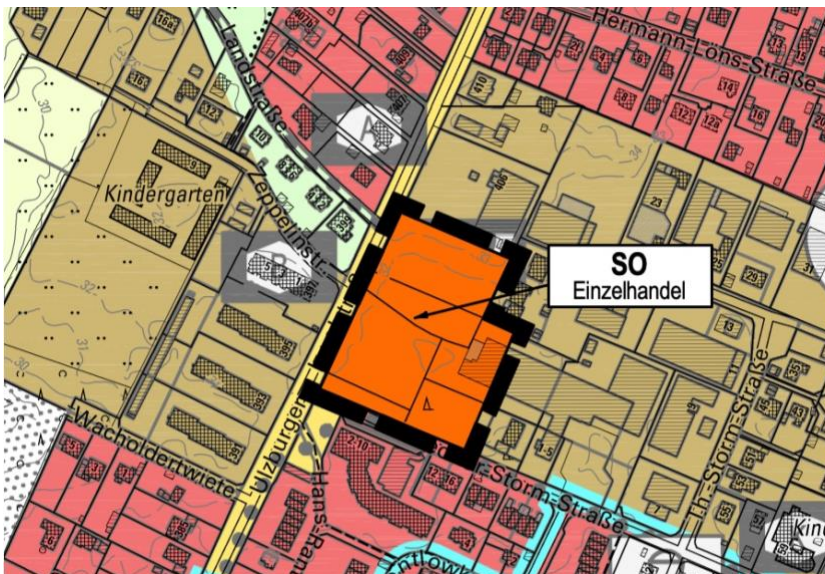


Abb. 6: Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heide“ (Entwurf, o. M.)

3.4 Landschaftsplan

Der wirksame **Landschaftsplan** (1999) der Stadt Quickborn stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich wird ein Gebüsch/Feldgehölz dargestellt. Entlang der Theodor-Straße und der Ulzburger Landstraße nach Süden verlaufend ist eine Grünverbindung geplant, die in Verbindung mit der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohnbaugebieten Quickborn-Heide West und Ost hergestellt werden soll.

3.5 Einzelhandelsentwicklungskonzept (2017)

Als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Quickborn wurde 2017 die Neufassung des Einzelhandelskonzepts (EHK) (CIMA GmbH, Lübeck) erarbeitet.

Gemäß dem Konzept gilt grundsätzlich für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften branchengleicher wie branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, die die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Als ein idealtypisches Nahversorgungskonzept in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Dem idealtypischen Nahversorgungskonzept wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Aus den ermittelten Einzelhandelsstrukturen lässt sich ein Zentrenkonzept ableiten, das räumlich abgegrenzte Stadtbereiche als zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Nahversorgungszentrum (NVZ)) sowie ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte definiert. Daraus werden letztendlich Handlungsempfehlungen über die Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten bestimmt, sodass die Innenstadt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich langfristig gesichert wird.

In dem Konzept wurde auch der Ortsteil Quickborn-Heide betrachtet und der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Discounter als solitärer Nahversorgungsstandort identifiziert. Gemäß dem EHK 2017 sind in einem Nahversorgungsstandort ausschließlich nahversorgungsrelevante Hauptsortimente im Bereich der Kleinflächigkeit (<800 m² VKF) zulässig (vgl. Abb. 7).

Die vorliegende Planung sieht Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten und Verkaufsflächen vor, die über die Zulässigkeit und Verträglichkeit eines Nahversorgungsstandortes hinausgehen.

Mit der zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 erarbeiteten Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt+Handel (Stand: März 2024) wurde die Verträglichkeit des geplanten Supermarktes inkl. Bäcker sowie eines Drogeriemarktes (insgesamt 2.200 m² VKF) mit den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nachgewiesen.

Des Weiteren wurde die gutachterliche Empfehlung für die Abgrenzung eines neuen Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich ausgesprochen, um den Standort langfristig zu sichern, da der Standort mit der Umsetzung des Vorhabens aus gutachterlicher Sicht die rechtlichen Anforderungen für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums erfüllt. Mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (siehe unten)

Dadurch sind dann zukünftig nahversorgungsrelevante Hauptsortimente unter Nachweis der Verträglichkeit mit den weiteren zentralen Versorgungsbereichen auch in der Großflächigkeit (>800 m²) zulässig. Des Weiteren sind auch zentren- sowie nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente kleinflächig (<800 m²) möglich (vgl. Abb. 7).

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentrum Harksheider Weg	Kleinfächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großfächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig auf ZVB Innenstadt)	Kleinfächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/ Halenberg	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landsplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzende solitäre Nahversorgungs- standorte	Keine Ansiedlung (kleinfächig entsprechend Versorgungsfunktion)	Ggf. großfächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit auf beide ZVB notwendig)	Keine Ansiedlung
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Abb. 7: Einzelhandelsentwicklungsmodell des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Quickborn (CIMA 2017)

3.6 Zentrenkonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2021)

Das Zentrenkonzept und das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept wurde entsprechend der Vorgaben der Landesplanung im Jahr 2021 erarbeitet. Die Konzepte wurden an die Herausforderungen der Zukunft angepasst und sich inhaltlich auf die Funktionen der Innenstadt und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte konzentriert.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Discounter wurde als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen (vgl. Abb. 8).



Abb. 8: Fortgeschriebenes Zentren- und Standortmodell (Zentrenkonzept 2021, Stadt+Handel)

Des Weiteren werden folgende Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung formuliert:

1. Grundsätzlicher Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
2. Ergänzung der Lebensmittelversorgung durch den (perspektivischen) besonderen Nahversorgungsstandort Gütthlo
3. Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

4. Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen
5. Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen des Zentrenkonzepts sowie der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, sofern das Plangebiet zukünftig als Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ im Rahmen einer weiteren Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgewiesen wird.

Weitere Aussagen zum Plangebiet sind in Bezug auf die vorliegende Planung nicht zu entnehmen.

3.7 Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2024)

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan sowie der parallel aufgestellten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtische Einzelhandelskonzept hinsichtlich einer Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) im Stadtteil Quickborn-Heide fortgeschrieben (vgl. Anlage zur Begründung).

Bei der Überprüfung der bisherigen konzeptionellen Entwicklungsziele für die Nahversorgungs- und Einzelhandelsentwicklung in Quickborn konnte festgestellt werden, dass sich das Vorhaben sowie die Ausweisung eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs gut in die konzeptionellen Grundlagen einfügt.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind i. S. d. BauGB und der BauNVO als städtebauliches Schutzgut zu verstehen. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden somit rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Wie die Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (vgl. Anlage zur Begründung) bereits gezeigt hat erfüllt der betreffende Standortbereich perspektivisch nach der Vorhabenrealisierung die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und kann somit als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heide“ ausgewiesen werden.

Aus den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Quickborn 2017 (vgl. Kap. 3.5) ergibt sich der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen für das Nahversorgungszentrum Heide. Demzufolge sind im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Heide

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kleinflächig sowie großflächig (bei einem Nachweis der Verträglichkeit in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche),
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment kleinflächig entsprechend der Versorgungsfunktion des jeweiligen ZVB und
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment kleinflächig (unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen)

zulässig.

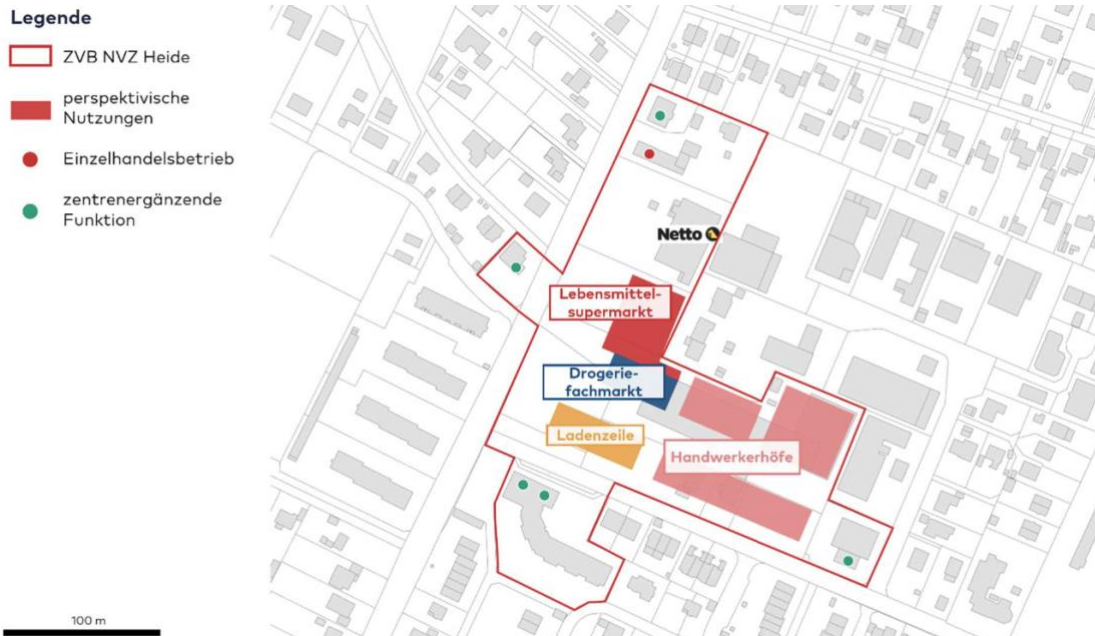


Abb. 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Heide“ (Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Quickborn, Stadt+Handel (2024))

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Heide“ wurde am 31.03.2025 durch den Rat der Stadt Quickborn beschlossen.

3.8 Konsens der Stadt Quickborn zu Klima-, Natur- und Umweltschutz

Gemäß dem Beschluss der Ratsversammlung vom 28.09.2020 sind unter anderem in allen Planungsverfahren der Stadt Quickborn bestimmte Grundsätze zum Klima-, Natur- und Umweltschutz zu achten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 24, 2. Änderung sind dabei von vorrangiger Bedeutung:

- Grundsatz I:** *Klima- Umwelt-, und Naturschutz sind bei allen Vorhaben der Stadt Quickborn zu berücksichtigen*
- Grundsatz II:** *Die Gremien der Stadt Quickborn bevorzugen Lösungen, die sich unter Abwägung ökonomischer und sozialer Aspekte mindestens neutral bzw. mit geringstmöglichen Belastungen auf Klima, Umwelt und Natur auswirken. Die Auswirkungen [...] sind in allen Beschlussvorlagen entsprechend aufzuführen.*

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde unter anderem schutzgutbezogene Betrachtungen des Klimas dargestellt und in die Abwägung mit den anderen Belangen gestellt. Mit der planungsrechtlichen Entsigelung des Plangebiets im Vergleich zum bestehenden Planrecht, der Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen, der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sowie den mittlerweile hohen gesetzlichen Mindestanforderungen wird vor dem Hintergrund der weiteren Belange der Planung ein Beitrag zum Klimaschutz sowie der Klimaanpassung in Quickborn geleistet.

4 Vorhaben

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum soll die Versorgungssituation der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gestärkt werden. Gleichzeitig wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein brachliegendes Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt.

Im Vorhabengebiet sieht das Bebauungskonzept einen großflächigen Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei (1.500 m² Verkaufsfläche (VKF)) mit einem Drogeriemarkt (700 m² VKF) im Norden sowie ein weiteres Gewerbegebäude (ca. 1.400 m² Bruttogeschossfläche (BGF)) mit verschiedenen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Theodor-Sturm-Straße im Süden des Plangebiets vor.

Im Kreuzungsbereich Ulzburger Landstraße und Theodor-Sturm-Straße soll zudem ein öffentlicher Marktplatz für unterschiedliche Nutzungen wie z. B. Märkte und sonstige Ortsteilveranstaltungen entstehen.

Die Haupteinfahrt für die Kund*innen erfolgt über die Zufahrt in der Ulzburger Landstraße. Die Anlieferung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes sowie der weiteren Geschäfte ist über die zweite Zufahrt in der Theodor-Sturm-Straße geplant, die auch als gemeinsame Zufahrt zur Anlieferung des Handwerkerhofes östlich des Plangebiets dient.

Zusätzlich wird die Stellplatzanlage des Plangebiets mit der nördlich angrenzenden Stellplatzanlage des bestehenden Discounters verbunden, wodurch die Verkehre durch die weitere Zufahrtsmöglichkeit zusätzlich entflochten werden.

Insgesamt werden 144 Stellplätze einschließlich Stellplätze für den Kundenverkehr realisiert, die überwiegend zur Ulzburger Landstraße, teilweise auch zwischen den beiden geplanten Gebäuden angeordnet sind.

Zudem werden in der Theodor-Sturm-Straße 21 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung hergestellt, wodurch der bisher auf der Fahrbahn organisierte ruhende Verkehr zugunsten des Verkehrsflusses in den Straßennebenraum verlagert werden soll.

Zusätzlich werden im Bereich der Eingänge sowie am Marktplatz ausreichend Fahrradstellplätze angeordnet.

Durch Baumreihen entlang der Theodor-Sturm-Straße wird der öffentliche Straßenraum gefasst. Für die weitere Durchgrünung werden die Stellplätze durch Bäume gegliedert. Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regenrückhaltung sowie zum Schutz und zur Entwicklung der Artenvielfalt werden zudem die Gebäude mit einem Gründach hergestellt.

Entlang der Ulzburger Landstraße ist zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse an den gegenüberliegenden Wohngebäuden eine 1,20 m hohe Lärmschutzwand zu installieren. Diese soll ebenfalls begrünt werden, sodass sie letztendlich lediglich als Grundstückseinfriedung wahrgenommen wird.

Im Sinne eines nachhaltigen Energiekonzeptes sind zusätzlich PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen.

Östlich des Plangebiets im hinteren Grundstücksbereich strebt der Vorhabenträger zudem auf Grundlage des bestehenden Planrechts den Bau eines Handwerkerhofes mit drei Gebäuden an. Die Anlieferung des Handwerkerhofes soll über die gemeinsame Zufahrt in der Theodor-Sturm-Straße erfolgen.

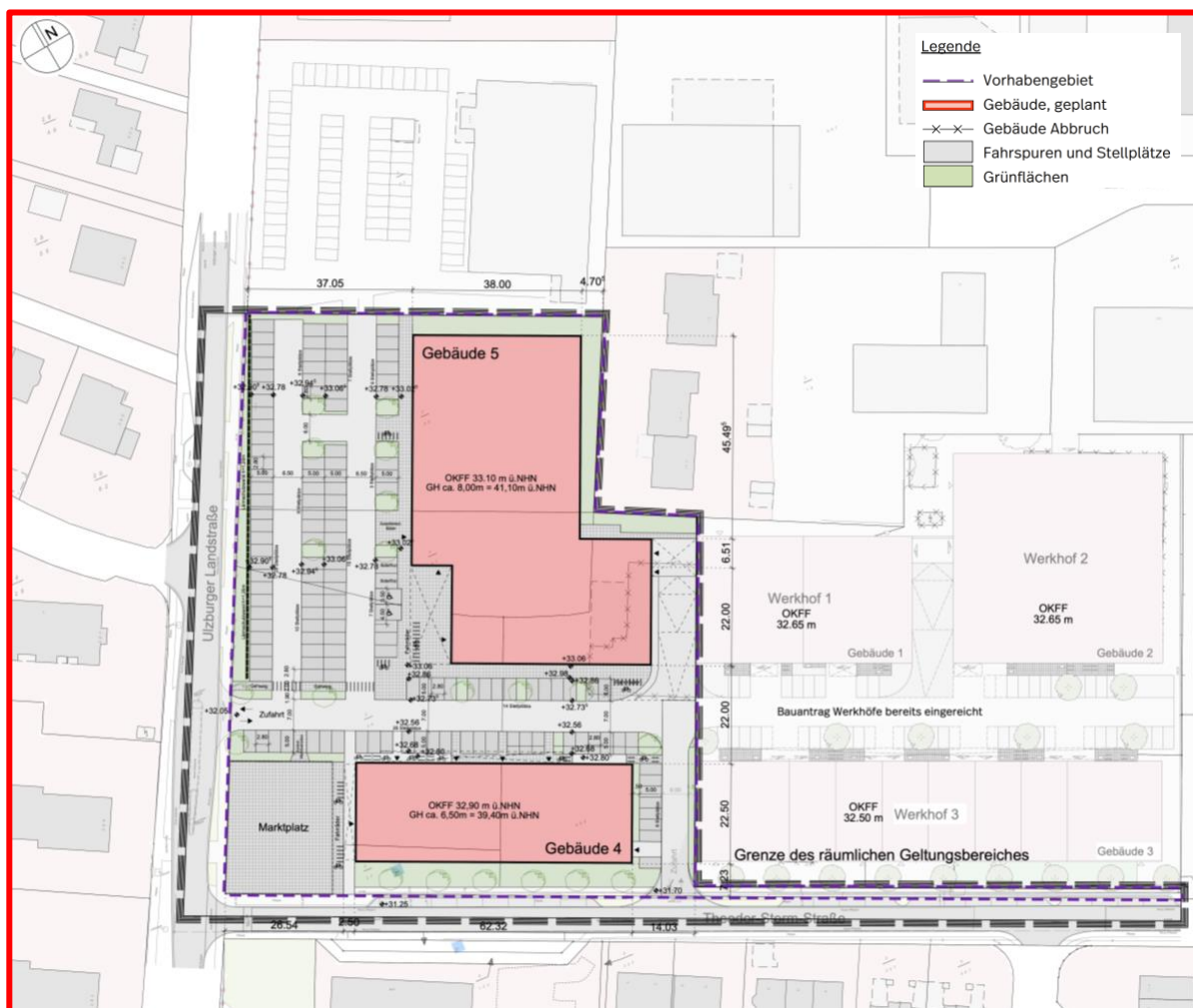


Abb. 10: Ausschnitt des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP, Stand: 27.06.2025) mit Darstellung des Vorhabengebiets (lila) sowie des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (grau) sowie mit Darstellung des geplanten Handwerkerhofes im Osten des Plangebiets (o. M.)

5 Städtebauliche Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Anlass und Ziel der Planung wird für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt und dient der Ansiedlung von Einzelhandel sowie ergänzenden standortverträglichen Nutzungen.

Auf Grundlage der Quickborner Sortimentsliste des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (2017, CIMA GmbH) sind nahversorgungsrelevante Kernsortimente bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Des Weiteren sind alle zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche ~~von~~ **unter** 800 m² zulässig. Die Sortimente sind der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zu entnehmen.

Um Beeinträchtigungen der landesplanerischen Zielsetzung vor dem Hintergrund der Beeinträchtigung umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind die Gesamtverkaufsflächen der jeweiligen Sortimente begrenzt.

Gemäß der vorliegenden Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse (Stadt+Handel, 2023) sind mit

den o. g. Festsetzungen keine wesentlichen städtebaulichen sowie ökonomischen Auswirkungen auf den Bestand sowie der Entwicklungsmöglichkeiten auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie integrierte Nahversorgung zu erwarten.

Dem Gutachten wird gemäß dem städtebaulichen Konzept ein Vollsortimenter mit 1.480 m² zzgl. 20 m² Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m² zugrunde gelegt.

Im Ergebnis kann das Planvorhaben wesentlich zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgung im Ortsteil Quickborn-Heide beitragen. Gleichzeitig entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der landesplanerischen Ziele (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot sowie siedlungsstrukturellen Integrationsgebot).

Zudem wird der Geltungsbereich mit der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Quickborn (2024, vgl. Kap. 3.7) Teil des neuen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Heide“.

In Ergänzung zu den o. g. Einzelhandelsnutzungen und zur Steigerung der Attraktivität des Standortes sind zusätzlich Büro- und Praxisräume, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe zulässig.

Zudem soll in dem Nahversorgungszentrum eine Werbeanlage für die Bewerbung von städtischen Veranstaltungen sowie örtlichen Betrieben errichtet werden. Werbeanlagen mit Fremdwerbung stellen im Sinne des § 10 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein eigenständige bauordnungsrechtliche Anlagen dar und sind somit als Hauptnutzung in einem Baugebiet zu bewerten. In **Sonstigen Sondergebieten** ist nach § 11 (2) BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Daher wird festgesetzt, dass auch Anlagen für Außenwerbung i. S. d. § 10 (1) LBO SH zulässig sind. Die konkrete Ausgestaltung der Werbeanlage wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit der zulässigen Nutzungsmischung wird zudem die langfristige Sicherung und Entwicklung des NVZ gewährleistet, da somit auch entfallende Nutzungen flexibel nach den aktuellen Anforderungen und Nachfragen „nachbesetzt“ werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Mit einer **Grundflächenzahl** von 0,4 wird ein bauliches Maß entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Umsetzung der Gebäude festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen geht auch ein entsprechender Stellplatzbedarf samt Zufahrten, Anlieferungswege und sonstige Nebenanlagen, wie E-Ladestationen oder Einkaufswagenhäuschen einher.

Um die betriebsbedingten Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit der notwendigen Dimension zu ermöglichen, kann die festgesetzte GRZ bis zu maximal 0,9 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,25 m beschränkt. Dies bietet einen ausreichenden flexiblen Rahmen zur Herstellung der beiden Gebäude sowie der Nutzung entsprechenden lichten Raumhöhen und zur Unterbringung der notwendigen technischer Infrastruktur im Gebäude. Gleichzeitig wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe eine zukünftige Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses nicht ausgeschlossen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Anpassung an zukünftige

Anforderungen des Nahversorgungszentrums geschaffen werden, um den Standort konkurrenzfähig zu halten und somit langfristig zu sichern, ohne dass der Bebauungsplan erneut geändert werden muss. Gleichzeitig ist der Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Eine Steuerung der Gebäudehöhe über die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse ist bei Einzelhandels- und Gewerbegebäude nicht zielführend, da z. B. durch Hochregale auch deutliche höhere städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhen bei einer Ein- oder Zweigeschossigkeit ergeben können.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch u. a. als technische Anlagen erforderlich. Damit die erforderlichen Dachaufbauten nicht unverhältnismäßig über die Gebäudehöhe hinausragen, wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, technische Anlagen sowie Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie um maximal 2,0 m überschritten werden darf. Zusätzlich sind diese um mindestens 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, um die Sichtbarkeit der Aufbauten zusätzlich zu minimieren.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe die erforderlichen **Bezugspunkte** zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude bestimmt. Der untere Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung nächstgelegene Höhenbezugspunkt über NHN.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baukörperähnliche **Baugrenzen** auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert, die lediglich einen kleinen Spielraum für die Ausführungsplanung zulassen. Zur Herstellung der betriebsnotwendigen Stellplätze sowie Anlieferungsbereiche mit Ihren Zufahrten sowie die Installation von Anlagen für Außenwerbung i. S. d. § 10 (1) LBO SH entlang der Ulzburger Landstraße wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern keine anderen Festsetzungen oder landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Im Bebauungsplan wird **keine Bauweise** festgesetzt, es gilt somit die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH). Dadurch sind entsprechend der Vorhabenplanung auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig. Durch die baukörperähnlichen Baufenster wird jedoch eine übermäßige Gebäudelänge ausgeschlossen. Zudem gelten die Abstandsflächenregelungen der LBO SH.

5.4 Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Ulzburger Landstraße sowie im Süden durch die Theodor-Storm-Straße erschlossen. Westlich in ca. 500 m Entfernung verläuft die Bundesautobahn (BAB) A7- Die Anschlussstelle Quickborn befindet sich ca. 850 m südwestlich des Plangebiets. Die Quickborner Innenstadt ist in rund 6 km Richtung Südwesten über die Ulzburger Landstraße zu erreichen.

Von der Ulzburger Landstraße im Westen sowie der Theodor-Storm-Straße im Süden befindet sich jeweils eine Zufahrt zum Plangebiet, die zeichnerisch festgesetzt wurde. Weitere Zufahrten für den Lebensmittelmarkt wird zudem über eine privatrechtliche Regelung die Nutzung der bestehenden Zufahrt des nördlichen Discounters ermöglicht. Hierdurch wird eine verkehrsentzerrnde zweite Zufahrt geschaffen und gleichzeitig Synergieeffekte zwischen dem bestehenden Discounter und den geplanten Nutzungen aktiviert. Um ein Übermaß an Zufahrten zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass weitere Zufahrten mit Ausnahme von notwendigen Rettungszufahrten nicht zulässig sind.

Das Verkehrsplanungsbüro Zacharias hat im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die verträgliche Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im bestehenden Straßennetz untersucht. Dabei wurde aufgrund bestehender verkehrlicher Verflechtungen neben dem Nahversorgungszentrum auch der östlich angrenzend geplante Handwerkerhof mitberücksichtigt (vgl. Kap. 4). Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen für das Jahr 2035 im Untersuchungsraum sowie mit den geplanten Nutzungen abgeschätzt. Die aktuellen Verkehrswerte wurden durch Querschnittszählungen auf der Theodor-Storm-Straße und der Ulzburger Landstraße erfasst, um die Plausibilität der vorliegenden Werte zu überprüfen.

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit wurde zur sicheren Seite davon ausgegangen, dass alle Verkehre der Nutzungen im Plangebiet sowie zusätzlich die Verkehre des östlich angrenzenden Handwerkerhofs über eine Zufahrt an die Ulzburger Landstraße angebunden und abgewickelt werden. Hierbei ergab sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Die Herstellung einer zusätzlichen Zufahrt in der Theodor-Storm-Straße sowie der Nutzung der bestehenden Zufahrt des nördlich angrenzenden Discounters an der Ulzburger Landstraße erlaubt eine zielgerichtete Zu- und Abfahrt zu den jeweiligen Nutzungen. Hierdurch können sich die Verkehre je nach Quelle und Ziel günstiger im Straßennetz verteilen, wodurch sich die Verkehrsqualität zusätzlich verbessert.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Plangebiet/Ulzburger Landstraße, Plangebiet/Theodor-Storm-Straße und Theodor-Storm-Straße/Ulzburger Landstraße ist bei den prognostizierten Verkehrsmengen in jedem Fall gegeben, besondere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ca. 400 m östlich des Plangebiets wurde auch die Leistungsfähigkeit der Theodor-Storm-Straße untersucht. Gemäß der anerkannten Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Theodor-Storm-Straße als Wohnstraße ausgebaut und besitzt somit eine Leistungsfähigkeit von ca. 4.000 Kfz/Tag. Gemäß der Verkehrszählung herrscht in der Theodor-Storm-Straße aktuell ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.500 Kfz/Tag. Mit der vollständigen Erschließung und Bebauung des östlichen Wohnbauquartiers wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.910 Kfz/Tag prognostiziert. Mit der Entwicklung des Plangebiets sowie des östlich angrenzenden Handwerkerhofes ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.700 Kfz/Tag zu rechnen, jedoch nur zwischen dem Knotenpunkt Ulzburger Landstraße/Theodor-Storm-Straße sowie der Plangebietszufahrt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Leistungskapazität der Theodor-Storm-Straße durch alle in Umsetzung befindlichen sowie geplanten Vorhaben weiterhin deutlich unterhalb der Kapazitätsgrenze von 4.000 Kfz/Tag befindet.

Es wurden im Bereich der Grundstückszufahrten an der Ulzburger Landstraße sowie der Theodor-Storm-Straße Sichtdreiecke gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ ohne Normcharakter dargestellt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durch eine uneingeschränkte Sicht in den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten wird textlich

festgesetzt, dass die Sichtdreiecke von Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Hindernissen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe freizuhalten ist.

Ruhender Verkehr

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet erzeugen entsprechende Kundenverkehre für die insgesamt 142 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden sollen, um die Verkehre auf dem Grundstück verkehrsgerecht abwickeln zu können. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Kunden- sowie Mitarbeiterstellplätze an der Ulzburger Landstraße sowie zwischen den beiden Gebäuden angeordnet. Zusätzlich wird die Stellplatzanlage des nördlich angrenzenden Discounters mit angebunden, sodass Synergien zwischen dem bestehenden Discounter und dem neuen Nahversorgungszentrum genutzt werden können.

Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern nicht anderweitige landesrechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen.

Gemäß der Satzung der Stadt Quickborn über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) von 2022 sind für die geplanten Nutzungen insgesamt ca. 144 Stellplätze (davon 75% Besucheranteil) herzustellen. Mit den bisher geplanten 142 Stellplätzen wird somit den Vorgaben der Satzung vor dem Hintergrund der Anbindung der bestehenden Discounterstellplatzanlage (siehe oben) entsprochen.

Zusätzlich werden durch den Vorhabenträger in der Theodor-Storm-Straße 21 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung hergestellt, wodurch der bisher auf der Fahrbahn organisierte ruhende Verkehr zugunsten des Verkehrsflusses in den Straßennebenraum verlagert werden soll. Die öffentlichen Stellplätze einschließlich des angrenzenden Straßennebenraumes sind vom Vorhabenträger herzustellen. Eine entsprechende Regelung findet über den Durchführungsvertrag statt.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung ca. 150 m nördlich befindet sich die Bushaltestelle „Quickborn-Heide, Hermann-Löns-Straße“ sowie „Quickborn-Heide, Hermann-Löns-Straße (West)“ an der die Buslinien 194 (Quickborn – Norderstedt), 593 (Quickborn-Heide – Harkshörn (Nord)) sowie die Schulbuslinie 794 (Quickborn – Quickborn-Heide) verkehren.

Fuß- und Radverkehr

Neben der guten Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) profitiert der Nahversorgungstandort zudem durch die zentrale Lage im Ortsteil und der damit verbunden sehr guten Erreichbarkeit des Fuß- und Radverkehrs. Zur verkehrsgerechten Abwicklung dieser Verkehrsgruppen soll kurzfristig der Gehweg östlich der Ulzburger Landstraße im Bereich des Plangebiets durch Anpflasterung durch den Vorhabenträger verbreitert werden. Hierfür wird in der Planzeichnung ein Streifen des privaten Grundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der Planung der mittel- bis langfristig geplante Ausbau der Straßennebenräume der gesamten Ulzburger Landstraße mit einem Geh- und Radweg im Bereich des Plangebiets planungsrechtlich vorbereitet. Jedoch ist der Ausbau als Ganzes erst mit dem Erwerb weiterer Flächen entlang der Ulzburger Landstraße möglich, auf die jedoch die Stadt aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse zurzeit keinen Zugriff hat.

Des Weiteren werden in der Theodor-Storm-Straße westlich und östlich der Plangebiets-

zufahrt 21 öffentliche Parkplätze hergestellt. Hierfür wird auch der Gehweg inkl. Nebenflächen erneuert, wofür in der Planzeichnung ein ca. 1,5 m breiter Streifen des privaten Grundstücks zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Der Gehweg wird auch täglich von jungen Familien zur östlich befindlichen Kita genutzt. Durch die zwischen Gehweg und Fahrbahn angeordneten öffentlichen Parkplätze und ergänzenden Grünflächen wird die Verkehrssicherheit für den Fußverkehr in diesem Abschnitt erhöht.

Für den Radverkehr werden im Bereich der Einzelhandelnutzungen sowie des Marktplatzes Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Gemäß der der Satzung der Stadt Quickborn über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) von 2022 sind insgesamt 67 Fahrradstellplätze zu schaffen. Eine entsprechende Regelung findet im Durchführungsvertrag statt.

Marktplatz

Im Kreuzungsbereich Ulzburger Landstraße/Theodor-Storm-Straße soll ein öffentlicher Marktplatz für Märkte und sonstige Ortsteilveranstaltungen entstehen. Gleichzeitig besteht hier für die angrenzenden Nutzungen die Möglichkeit, ein außergastronomisches Angebot zu schaffen und den Marktplatz so entsprechend zu bespielen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Marktplatzes wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ sichergestellt. Die konkrete Gestaltung des Marktplatzes wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.

5.5 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Bestand

Das Plangebiet ist eine bebaute gewerbliche Brachfläche im Siedlungsgebiet des Ortsteils Quickborn-Heide. Das gesamte Gebiet ist durch eine ruderale Staudenflur mit teils typischen Brombeerbüschchen geprägt.

Das gesamte Gebiet ist durch eine ruderale Staudenflur mit teils typischen Brombeerbüschchen geprägt.

Im nördlichen Bereich innerhalb der Brachfläche befindet sich eine etwa 150 m² große Fläche mit Magerkeitszeigern wie Kleines Habichtkraut und Besenheide. Begleitend kommen hier an sehr kleinflächigen Stellen Trockenheitszeiger wie Silbergras und Bergsandglöckchen vor.

Trockenrasenflächen sind unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz als Biotop gesetzlich geschützt. Da die Trockenheitszeiger nur stellenweise und sehr kleinflächig vorkommen, wird nach Einschätzung des Fachplanungsbüros Bartels Umweltplanung nicht von einem Schutzstatus als Biotop ausgegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg beteiligt. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen zur gutachterlichen Einschätzung des nicht vorhandenen Schutzstatus geäußert. Das Grundstück wurde bereits in Vorbereitung der Bauarbeiten vollständig geräumt.

Im südlichen Bereich an der Theodor-Storm-Straße befinden sich überwiegend abgängige Nadelgehölze sowie straßenbegleitend mehrere Birken, die aufgrund der geplanten Straßennebenraumneugestaltung nicht erhalten werden können. Die Nadelgehölze sind nach

Rücksprache mit der unteren Forstbehörde als Wald anzusehen. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde mit dem Bescheid vom 15.07.2022 mit weiteren vom Bebauungsplan unabhängigen Auflagen genehmigt.

Grünordnerische Festsetzungen

Um eine nutzungstypische Be- und Durchgrünung des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten, werden verschiedene Anpflanzungs- und Begrünungsfestsetzungen getroffen.

So sind im Sonstigen Sondergebiet 21 standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume im Bereich der Stellplätze sowie in deren Randbereichen anzupflanzen. Dadurch wird das Mikroklima stabilisiert und gleichzeitig durch eine gewisse Beschattung der versiegelten Flächen die Entstehung von Wärmeinseln vermieden. Zusätzlich sind weitere Baumstandorte auf dem öffentlichen Marktplatz geplant, um eine gewisse Beschattung der Aufenthaltsflächen zu ermöglichen. Die konkrete Gestaltung des Marktplatzes wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Bäume sind dabei in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen 1,3 m über dem Erdboden, mind. 3x verpflanzt, drahtballiert anzupflanzen zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch die gewählte Baumschulqualität kann kurz- bis mittelfristig eine entsprechende Größe und Dichte der Grünstrukturen gewährleistet werden. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen um eine stetig gleichbleibende Durchgrünung zu sichern.

Zudem sind Pflanzgruben mit einem mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2 m, einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einer offenen Fläche von mindestens 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren zu sichern. Standorte für Standleuchten, Schilder, Trafostationen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Hierdurch sollen entsprechende Anpflanz- und Wuchsbedingungen der anzupflanzenden Bäume und somit die Durchgrünung des Plangebiets dauerhaft sichergestellt werden.

Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege zu treffen.

Zur weiteren Durchgrünung und als Beitrag zur Biodiversität sind 70 % der Dächer der Hauptgebäude mit einem mindestens 15 cm starken Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gleichzeitig fungiert die Dachbegrünung als Retentionsraum bei Starkregenereignissen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des östlich angrenzenden Bauvorhabens (Handwerkerhof) wurde durch das Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Im Bereich der ruderalen Staudenflur können Vorkommen von freibrütenden Vogelarten des Halboffenlandes nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern sind im Bereich einer alten Pappel durch Nachweis einer Baumhöhle zu vermuten. Zudem befinden sich weitere potenzielle Lebensräume in solitärer Lage im Bereich der Zufahrt zur alten Gewerbehalle.

Die Größe und Lage des verinselten Plangebietes innerhalb eines dicht bebauten Umfeldes bedingt ein sehr hohes Maß von Störfaktoren. Die Fluchtdistanzen von störungssensiblen Arten werden durch diesen Umstand bereits deutlich unterschritten.

Eine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat kommt den zu rodenden Gehölzen nicht zu. Die zahlreichen Gartenflächen im nahen Umfeld bieten deutlich höherwertige Strukturen und ausreichende Ersatzhabitats.

Vegetationslose oder wärmebegünstigte Flächen mit grabfähigen Böden, die einen potentiellen Lebensraum für Reptilien bieten würden, konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden.

Vorkommen von kopfstarken Fledermauspopulationen sind aufgrund des intensiv bebauten Umfeldes mit fehlenden Leitstrukturen höchst unwahrscheinlich. Nicht gänzlich auszuschließen sind jedoch Einzelvorkommen von Fledermäusen in der festgestellten Baumhöhle der einzelnen Pappel.

Durch die nachfolgenden Vorsorgemaßnahmen können somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden:

- Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02./29.02. zulässig.
- Vor der Rodung sind Baumhöhlen mittels Endoskop- und Wärmebildkamera auf Besatz zu prüfen.

Die Vorsorgemaßnahmen wurden als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

Im Zuge der Beseitigung von Gehölzstrukturen gehen Baumhöhlenstrukturen dauerhaft verloren. Zur Kompensation dieser Höhlen sind im Nahbereich des Eingriffsortes folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Montage und dauerhafter Erhalt von 5 Stück Fledermaus Höhlenquartieren
- Montage und dauerhafter Erhalt von 2 Stück Nistkästen Einflugloch 26 mm

Die Beleuchtung der Stellplatzanlage führt, insbesondere in den Abendstunden zu höheren Lichtemissionen. Zum Schutz vor lichtempfindlichen fliegenden Insekten sowie Fledermäusen wird textlich festgesetzt, dass die Beleuchtung der privaten und öffentlichen Außenflächen ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem oder gelblichem (= bernstein/amber) Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Gehölzbestände ist unzulässig.

Die o. g. Vermeidungsmaßnahmen wurden entsprechend textlich festgesetzt.

Mit Beachtung der o. g. Maßnahmen ist eine artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung sichergestellt.

5.6 Emissionen und Immissionen

Gewerbelärm

Entlang der Ulzburger Landstraße sowie der Theodor-Storm-Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Wohngebäude. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor erheblichen Emissionen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen wurde eine lärmtechnische Untersuchung vom Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, erarbeitet (vgl. Anlage zur Begründung).

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen werden folgende Schallquellen zum Ansatz gebracht:

- Kundenparkplatz
- Anlieferung der bekannten zukünftigen Einzelhandelsnutzungen
- Haustechnik, Außenschallquellen Vollsortimenter

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage der aktuellen Vorhabenplanungen. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben. Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Mit dem Gutachten wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, durch die Konflikte ausgeschlossen werden können und somit eine grundsätzliche Verträglichkeit der Planung mit den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung nachgewiesen wird. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können nur für bodenrechtlich relevante Flächen, Anlagen oder Einrichtungen getroffen werden. Festsetzungen zum Einsatz von Fahrzeugen und beweglichen Maschinen sowie Einkaufswagen, zu Betriebsabläufen bzw. Öffnungszeiten sind im Bebauungsplan nicht zulässig, da diese keine bodenrechtliche Relevanz haben.

~~Gemäß dem Lärmschutzkonzept wird festgesetzt, dass zum Schutz der benachbarten Bebauung darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzone installierten Außengeräte im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen Schallleistungspegel von insgesamt $L_{WA} = 80$ dB(A) nicht überschreiten darf.~~

Zudem Gemäß dem Lärmschutzkonzept wird zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung entlang der Ulzburger Landstraße im Bereich der Stellplätze eine 1,20 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Des Weiteren sieht das Lärmschutzkonzept nachfolgende zusätzliche Maßnahmen vor, die im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden sowie im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind:

1. Die Oberfläche der Fahrgassen und sonstige Fahrflächen sind in einem mindestens ebenen Pflaster oder alternativ mit Asphalt herzustellen.
2. Zur Erfüllung des Standes der Technik sind für den Lebensmittelmarkt lärmarme Einkaufswagen vorzusehen.
3. Die Nutzung des Kundenparkplatzes des Lebensmittelmarktes ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Es sind somit Öffnungszeiten zwischen 06.15 bis maximal 21.45 Uhr möglich.
4. Die Anlieferung mit LKW >3,5t ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Belieferung der Bäckerei im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist nur möglich, sofern sie mit einem Lieferfahrzeug <3,5t erfolgt und bei den Rollenbrettern Softrollen eingesetzt werden. Die Anlieferung der Bäckerei kann auch über den Kundenparkplatz erfolgen.
5. ~~Zum Schutz der benachbarten Bebauung darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzone installierten Außengeräte im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen Schallleistungspegel von insgesamt $L_{WA} = 80$ dB(A) nicht überschreiten.~~

Verkehrslärm

Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind gutachterlichseits nicht erforderlich.

5.7 Oberflächenentwässerung / A-RW 1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept durch die Ingenieursgesellschaft Reese+Wulf, Elmshorn, erarbeitet.

Entwässerungskonzept

Das anfallende Niederschlagswasser wird vorbehandelt und über Mulden und Rigolen versickert. Der geplante öffentliche Marktplatz wird auf Grund der angestrebten Nutzung der Fläche für Veranstaltungen und der damit verbundenen möglichen Verunreinigungen über eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Rigole gedrosselt in den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Anlage zur Versickerung und Regenrückhaltung sind zur Erhöhung des Entwässerungskomforts für den Überflutungsnachweis gem. DWA M 119 bzw. DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis bemessen, sodass die geplanten Versickerungsanlagen das Niederschlagswasser vollständig aufnehmen können. Ein Einstau in die Außenanlagen soll für 30-jährige Starkregenereignisse vermieden werden.

Außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit seltener als 30 Jahre) sind hiernach technisch nicht regelmäßig beherrschbar. Das DWA M 119 sieht für diesen Fall Objektschutz vor, um die Schadenspotentiale gering zu halten. Für Starkregen, die das Bemessungsereignis überschreiten, sind darüber hinaus Notwasserwege auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Ulzburger Landstraße unter Nutzung vorhandener Hausanschlüsse. Für die fetthaltigen Abwasser werden entsprechende Fettabscheider vorgesehen.

A-RW1-Nachweis

Die Bewertung der Wasserbilanz ergibt eine deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes. Mit der Festsetzung von Gründächern sowie der geplanten Rigolen- und Muldenversickerung sind weitere Möglichkeiten einer Reduzierung des Eingriffs in den naturnahen Wasserhaushalt und der Lage im Wasserschutzgebiet unter Beachtung der sonstigen Belange bereits ausgeschöpft.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Quickborn GmbH.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers im Bereich des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Ulzburger Landstraße und die vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle genutzt (vgl. Wasserwirtschaftliches Konzept in der Anlage zur Begründung).

Für die im Geltungsbereich anfallenden fetthaltigen Abwasser u. a. aus der Fleischwaren-

abteilung werden entsprechende Fettabscheider erforderlich.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle verfügen über ausreichende Kapazitäten für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Quickborn.

Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der neuen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gemäß der am 09.07.2021 erlassenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in der jeweils aktuellen Fassung bindend (sogenannte Mantelverordnung).

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 - 8 BBodSchV einzuhalten.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV sowie in § 19 ErsatzbaustoffV geregelt.

Der Einbau von MEB darf nur oberhalb der Grundwasserdeckschicht in der Bodenart Sand oder Lehm/Schluff erfolgen. Die grundwasserfreie Sickerstrecke muss mind. 1,5 m betragen.

Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Es dürfen bei Baumaßnahmen keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder der Gewässer zu erwarten ist (Schalungsöle, Betonzusatzmittel, Vergussmassen usw.).

Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg vom 28.05.2025 wird darauf hingewiesen, „dass Versickerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu planen, zu berechnen und zu errichten sind.

Versickerungen bzw. Versickerungsanlagen sind im Wasserschutzgebiet und im Bereich von Altlasten, altlastverdächtigen Flächen, Flächen mit schädlicher Bodenveränderung und Verdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes erlaubnispflichtig. Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft zu beantragen.

Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen notwendig sein, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden.“

Wärme-, Gas und Stromversorgung

Die Wärme-, Gas- und Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Quickborn GmbH.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Quickborn (28.08.2024) ist eine Versorgung mit Fernwärme in diesem Bereich nicht möglich.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Pinneberg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die GAB – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH sichergestellt.

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind bei dem Bauvorhaben und bei dem Umbau/ Abbruch einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren.

Telekommunikation / Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Quickborn GmbH (28.08.2024) kann die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten über Lichtwellenleiter grundsätzlich sichergestellt werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Netzes durch die Stadtwerke Quickborn GmbH durchzuführen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH (vgl.__). Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB- N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.



Abb. 11: Lage der Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH (gem. Stellungnahme vom 04.09.2024) mit Darstellung des Plangebiets

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Kommune bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Quickborn vom 28.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB kann aus dem städtischen Trinkwassernetz bis zu 88 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Durch eine zusätzlich geplante Löschwasserbevorratung von 24 m³ kann somit ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Zudem wird für die Ausführungsplanung auf die DVGW-Information Wasser Nr. 99, wonach die erste Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Lauflinie von dem Grundstückszugang entfernt liegen sollte.

5.9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler vor.

Es wird darauf hingewiesen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten.

Das Kulturdenkmal/die Fundstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Altlasten

Das Gelände wurde zwischen 1914 bis ca. 1925 als Außenlager der Norddeutschen Sprengstoffwerke AG genutzt. Nach einer nicht näher bekannten Zwischennutzung siedelte sich 1953 die Osswald Kartonagen GmbH an, ehe diese 2019 aufgrund einer Fusion mit einem anderen Unternehmen, das Werksgelände verlassen hat. Seit dem besteht eine gewerbliche Brachfläche.

Gemäß der Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (12.01.2024, Az: 261-BAK-24004) wird das Flurstück 3/38 als altlastenverdächtige Fläche – Altstandort – Prüfzeichen P2 ⁹geführt. Die Flurstücke 3/33, 3/34, 3/37 sowie 2/37 werden als aktueller, bei Betriebseinstellung zu überprüfender Betrieb im Prüfverzeichnis P1 ¹⁰ geführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine orientierende Bodenuntersuchung gemäß BBodSchG durch das Büro Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, (vgl. Anlage zur Begründung) erarbeitet. Im Ergebnis sind keine der Planung bzw. Nutzung grundsätzlich entgegenstehenden Bodenverunreinigungen ermittelt worden.

Im Bereich der gemäß dem vorläufigen Entwässerungskonzept geplanten nördlichen Versickerungsrigole (Bodenmischprobe MP III-2, vgl. Abb. 12) sind leicht erhöhte PAK-

⁹ Der Fall wird in der Prüfdatei P2 geführt, d. h. ein Eintrag in das Altlastenkataster ist geplant. Die erforderliche Eigentümerinformation vor Aufnahme einer altlastverdächtigen Fläche in das Kataster ist bislang nicht erfolgt.

¹⁰ Der Fall wird in der Prüfdatei P1 geführt, d. h. die bislang erhobenen Daten sind vor einer bodenschutzrechtlichen Bewertung/Einstufung noch zu überprüfen.

Konzentrationen festgestellt worden. Sollte die Anordnung einer Versickerungsrigole in diesem Bereich im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erfolgen, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen im Mischproben-Bereich III-2 einen Bodenaustausch der gewachsenen Sande bis 50 cm Tiefe vorzunehmen. Die Maßnahme ist als Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren in der Planurkunde aufgeführt.

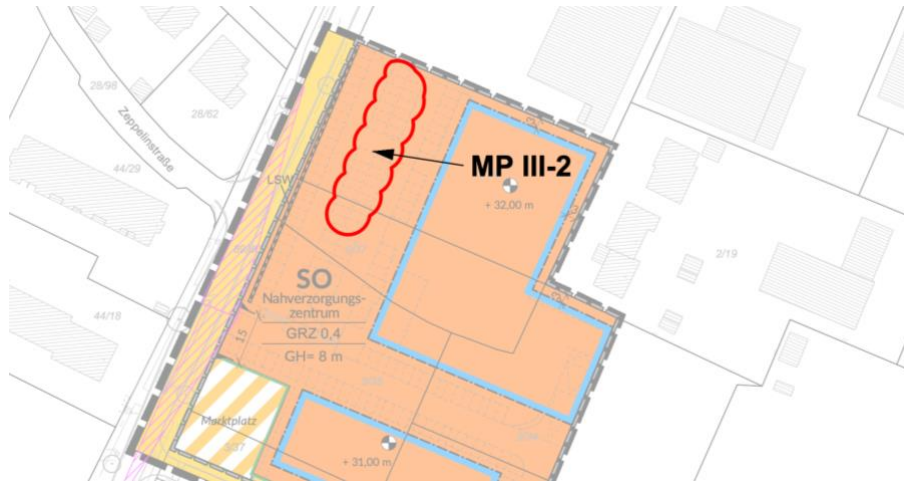


Abb. 12: Mischproben-Bereich MP III-2 gem. Orientierende Untersuchung (Ing.-Büro Pingel, März 2025)

Kampfmittel

Die Stadt Quickborn befindet sich gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Gemäß dem Schreiben vom 21.03.2022 (Az.: LBA-2021-3729) des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Planungen und Arbeiten kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB, der Bundesbodenschutzverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz einzuhalten.

Ergeben sich bei Erschließungsmaßnahmen, Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG SH der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich mitzuteilen, sodass Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und/oder -abwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht notwendig.

5.10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	1,14
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,25
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“	0,07
Geltungsbereich gesamt	1,46

5.11 Kosten

Der Stadt Quickborn entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

6.1.1 Angaben zum Standort

Der rund 1,5 ha große Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Plangebiet) befindet sich im Ortsteil Quickborn-Heide östlich der Ulzburger Landstraße und nördlich der Theodor-Storm-Straße. Das Plangebiet ist zu Planungsbeginn eine gewerbliche Brachfläche.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 Meter die Autobahnanschlussstelle „Quickborn“ der Bundesautobahn A7.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Discounter, im Osten ein örtliches Gewerbegebiet mit überwiegend kleineren Gewerbebetrieben. Direkt östlich angrenzend wird aktuell ein Handwerkerhof für ortsansässige Unternehmen durch denselben Vorhabenträger mit dem rechtswirksamen Planrecht realisiert.

Im Süden entlang der Theodor-Storm-Straße befindet sich eine kleine Ladenzone sowie ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, im Westen ausschließlich Wohnen.

Die weitere Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im Südosten befindet sich eine Gehölzfläche teilweise im Geltungsbereich. Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt der überwiegende Teil der Gehölzfläche.

Im östlichen Bereich des Plangebietes nahe der Theodor-Storm-Straße befinden sich mehrere Birken. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes steht ein Eichenbaum. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein altes, baufälliges Hallengebäude. Große Flächenanteile im Plangebiet sind durch Stellplätze und Wegeflächen versiegelt. Die unversiegelten Flächen liegen brach und sind in der Vegetation von Ruderalisierung anzeigenden Pflanzenarten geprägt.

Für den Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes besteht bereits ein Planrecht über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 24. Dieser wurde auf Grundlage des Bundesbaugesetzes von 1960 und der Baunutzungsverordnung von 1962 aufgestellt. Für den Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes ist im geltenden Bebauungsplan Gewerbegebiet mit der GRZ 0,8 festgesetzt. Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundfläche von Nebenanlagen und von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung von 1962 nicht angerechnet. Insofern ist zu Planungsbeginn der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad im bestehenden Planrecht nicht begrenzt.

6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) und ergänzenden Gewerbe- und Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem attraktiven Quartiersplatz für unterschiedliche Nutzungen im Plangebiet zu schaffen.

Im Geltungsbereich ist entsprechend die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ geplant. Die bestehende Flächenfestsetzung eines Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 wird entsprechend geändert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß textlicher Festsetzung zur Anlage der betriebsbedingten Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen und sonstiger Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Es wird somit ein maximaler Versiegelungsgrad von 90 % zugelassen.

Die Gebäudehöhe wird bei 8 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile, technische Anlagen sowie Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie um maximal 2,0 m überschritten werden.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Ulzburger Landstraße sowie im Süden durch die Theodor-Storm-Straße erschlossen.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz festgesetzt.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Maßnahmen für Natur und Landschaft werden im Kapitel 9.4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich“ beschrieben.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,5 ha.

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ umfasst rund 1,14 ha.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche umfasst 0,25 ha Flächengröße.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz umfasst 0,07 ha Flächengröße.

6.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

6.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Nutzung eines Standortes, der bereits durch bauliche und gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist.
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

6.2.2 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1a (2) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Überplanung eines durch bestehende Nutzungen geprägten Standortes,
- Untersuchung zu möglichen Altlasten,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen.

6.2.3 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Nachweis der Niederschlagswasserableitung, -behandlung und -versickerung.

6.2.4 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Mit Anpflanzung von Laubbäumen und Dachbegrünung werden beschattete Bereiche geschaffen und die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u. a. der zu starken Erwärmung von Oberflächen und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, vermindert.

6.2.5 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft" auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Überplanung eines durch bestehende Nutzungen geprägten Standortes,
- Begrenzung der Gebäudehöhen.

6.2.6 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastigung in der Bauleitplanung ist die DIN ISO 9613-2 zur Berechnung der Schallpegel im Freien sowie die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Luft maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Erstellung einer Lärmtechnischen Untersuchung zum Nachweis der Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

6.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen.

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale sind nach derzeit vorliegenden Kenntnissen nicht zu erwarten.

6.2.8 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (2020) für den Planungsraum III stellt für den Bereich des Plangebiets Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG sowie Trinkwassergewinnungsgebiet dar.

Eine Verbundachse des Biotopverbundsystems verläuft in rund 900 m Entfernung südöstlich des Plangebietes.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Quickborn (festgestellt 1999) ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südosten des Plangebietes ist eine Gehölzfläche dargestellt, die teilweise im Plangebiet liegt. Außerdem ist die Baumreihe am südlichen Rand entlang der Theodor-Storm-Straße dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn (2001) stellt für den Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar. Die Ulzburger Landstraße ist etwas breiter als Verkehrsfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Derzeit wird für den Bereich die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel der Darstellung als Sondergebiet „Einzelhandel“.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie eigenen Ortsbegehungen eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

6.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auf einer gewerblichen Brachfläche.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben ⇒ Wirkfaktoren ⇒ Schutzgüter ⇒ Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb zunächst die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 1 zusammengetragen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Flächeninanspruchnahme	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser, Klima
Versiegelung	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser, Klima
Baubedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Lärmemissionen	Mensch und Gesundheit
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Betroffenes Schutzgut
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nutzungen untersucht.

Gegenstand der Untersuchung war

- Schutz der Nachbarschaft vor Lärm aus den gewerblichen Anlagen und aus der Nutzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ im Plangebiet,
- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen.

Im Ergebnis der Untersuchung sind zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Weitergehend wird auf die lärmtechnische Untersuchung verwiesen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung ist über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zu Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind

daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o.a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da im Abstand bis 3 km zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Stadt Quickborn nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung, einschließlich Baumpflanzungen und Dachbegrünung, nicht wesentlich erhöht.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

6.3.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich in einem Radius von 3 Kilometer keine Natura-2000-Gebiete.

6.3.3 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

a) Ausgangssituation

In der Ausgangssituation zu Beginn der Planung befindet sich ein altes, auffälliges Hallengebäude, versiegelte Flächen von ehemals angelegter Zuwegung und Stellplatzflächen, am nordwestlichen Plangebietsrand ein Eichenbaum, im südlichen Bereich eine Teilfläche eines Gehölzbestands aus Nadelgehölzen und eine straßenbegleitende Baumreihe aus Birken, sowie im westlichen Bereich eine langjährige Brache.

Zur Erfassung des Bestandes in diesem Schutzgut wurden durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg, im Zeitraum April 2024 bis Januar 2025 mehrere Begehungen durchgeführt.

Als Datengrundlage zu Tierartenvorkommen liegt zudem das Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Büro Liebert, Januar 2022) für das Plangebiet vor.

Der Eichenbaum ist nicht als ortsbildprägend zu werten. Die Stammstärke in Brusthöhe liegt unterhalb des Schwellenwertes von 200 cm Stammumfang. Dies trifft auch auf die straßenbegleitend stehenden Birken zu.

Die Gehölzfläche besteht überwiegend aus abgängigen Nadelgehölzen. Sie liegt nur teilweise innerhalb des Plangebietes. Die Gehölzfläche ist nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde als Wald anzusehen. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde mit dem Bescheid vom 15.07.2022 mit weiteren vom Bebauungsplan unabhängigen Auflagen genehmigt.

Die unversiegelten Flächen sind durch eine ruderale Staudenflur mit typischen Brombeergebüschen geprägt.

Im nördlichen Bereich innerhalb der Brachfläche befindet sich eine etwa 150 m² große Fläche mit Magerkeit anzeigenden Pflanzenarten wie Kleines Habichtkraut und Besenheide. Begleitend kommen hier an sehr kleinflächigen Stellen Trockenheitszeiger wie Silbergras und Bergsandglöckchen vor. Gemäß Biotopkartierschlüssel SH ist die Fläche aufgrund der nur stellenweisen und sehr kleinflächigen Vorkommen von Trockenheitszeigern nicht als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

Tiere

Das Plangebiet weist gemäß Aussagen des Artenschutz-Gutachtens Lebensraum für Vogelarten auf, die allgemein häufig vorkommen, im Bestand ungefährdet sind und in ihren Habitatanforderungen relativ flexibel sind. Diese brüten auf Freiflächen und in Gehölzen.

In Baumhöhlen sind Brutvorkommen höhlenbrütender Vögel sowie Zwischenquartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Im Untersuchungsgebiet des Artenschutz-Gutachtens, das das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, aber auch die westlich angrenzenden Flächen der Gewerbebrache umfassen, wurde ein älterer Pappelbaum festgestellt, der im Stammbereich eine Baumhöhle aufweist. Der Standort des Pappelbaums liegt außerhalb des Plangebietes der Bebauungsplan-Änderung.

Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten werden aufgrund der Störquellen im Umfeld (Menschen, Licht, Verkehr) ausgeschlossen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Nachweise wurden im Artenschutz-Gutachten nicht erbracht.

Pflanzen

Vorkommen europarechtlich streng geschützter Pflanzenarten im Plangebiet können ausgeschlossen werden. Die Bedeutung des Plangebietes für die heimische Pflanzenwelt ist nur gering.

Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt eines Gebietes wird von den abiotischen, den biotischen und den anthropogenen Faktoren maßgeblich beeinflusst.

Die Habitatstruktur im Plangebiet ist insgesamt von geringer Strukturvielfalt geprägt und bietet allgemein häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum. Dabei haben die Bäume, die Gehölzfläche und die ruderale Staudenflur ein vergleichsweise höheres Lebensraumpotenzial als die versiegelten und bebauten Flächen. Die biologische Diversität im Plangebiet ist, bedingt auch aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und Bebauung sowie durch die in der Umgebung vorhandene gewerbliche Nutzung als Störungsquelle, beeinträchtigt.

b) Auswirkungen

Für das Plangebiet besteht bereits ein Planrecht über den bestehenden Bebauungsplan, so dass Bebauung und Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig sind. Nach dem bestehenden Planrecht ist der zulässige Versiegelungsgrad unbegrenzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelung auf 90 % begrenzt, so dass unversiegelte Flächen verbleiben werden.

Durch die geplante Nutzung werden Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Im Straßenbereich der Ulzburger Straße und der Theodor-Storm-Straße können aufgrund der erforderlichen Sichtfreiheit in festgesetzten Ein- und Zufahrtsbereichen einzelne Bäume nicht erhalten bleiben. Mit der bei Umsetzung der Planung erforderlichen Beseitigung von Bäumen sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

c) Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Artenschutz-Gutachten erstellt, in dem eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse auf Grundlage einer Potenzialanalyse von Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Tierarten durchgeführt wird.

Demnach sind Brutvorkommen von Vögeln der allgemein häufig vorkommenden und ungefährdeten Arten zu erwarten. In Baumhöhlen sind Brutvorkommen höhlenbrütender Vögel sowie Zwischenquartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

Vorkommen besonders störungsempfindlicher Tierarten werden aufgrund der Störquellen im Umfeld (Menschen, Licht, Verkehr) ausgeschlossen.

Für die allgemein häufig vorkommenden und ungefährdeten Vogelarten mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winter), auszuschließen. Die Vögel werden in der Umgebung geeignete Brutplätze finden, in die sie ausweichen können.

Um artenschutzrechtliche Verstöße bei Umsetzung der Planung für Vogelarten ausschließen zu können, ist eine Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen und für die Gehölzrodung zu treffen, damit diese Maßnahmen nicht in der Brutzeit der Vögel stattfinden.

- Die Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis einschließlich 28.02./29.02. zulässig.
- Vor der Rodung sind Baumhöhlen mittels Endoskop- und Wärmebildkamera auf Besatz zu prüfen.
- Bei der Außenbeleuchtung ist der Schutz von nachtaktiven fliegenden Insekten zu beachten. Es ist daher eine Außenbeleuchtung vorzusehen, die das Orientierungsvermögen dieser Tiergruppe nicht beeinträchtigt. Es wird damit auch zum Schutz von Fledermäusen beigetragen, die fliegende Insekten jagen. Es ist daher eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.
- Für Beleuchtungen der privaten und öffentlichen Außenflächen sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED- Leuchten mit warmweißem oder gelblichem (= bernstein/amber) Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Gehölzbestände ist unzulässig.
- Im Zuge der Beseitigung von Gehölzstrukturen gehen Baumhöhlenstrukturen dauerhaft verloren. Zur Kompensation dieser Höhlen sind im Nahbereich des Eingriffsortes folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Es sind 5 künstliche Fledermaus Höhlenquartiere sowie 2 Vogel-Nistkästen mit Einfluglochgröße 26 mm im Plangebiet anzubringen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, § 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Boden / Fläche

a) Ausgangssituation

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beein-

trächtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Angaben zum Boden im Plangebiet wurden dem Umweltportal SH, dem Landschaftsplan sowie dem Geotechnischen Bericht zur Quartiersentwicklung Theodor-Storm-Straße (Stand 03.12.2023, Ingenieurbüro für Geotechnik) entnommen.

Das Plangebiet wird naturräumlich dem Hamburger Ring, einer Untereinheit der Schleswig-Holsteinischen Geest, zugeordnet.

Im gewachsenen Boden liegt als Bodenart Sand vor. Der Bodentyp ist gemäß Umweltportal SH für den großräumigen Bereich Braunerde-Podsol mit Podsol-Braunerde und Gley-Podsol.

Das Vorkommen der Bodentypen ist nicht besonders selten.

Gemäß Geotechnischem Bericht liegt ein Untergrundaufbau vor aus sandigen, teil humosen Auffüllungen bzw. humosem Oberboden. Darunter folgen gewachsene Sande und darunter bereichsweise Geschiebeböden.

Altlasten

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde zwischen 1914 bis ca. 1925 als Außenlager der Norddeutschen Sprengstoffwerke AG genutzt. In den Jahren 1848 bis 1952 hatte eine Motorenfabrik ihren Standort im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24. Danach siedelte sich 1953 die Osswald Kartonagen GmbH an, ehe diese 2019 aufgrund einer Fusion mit einem anderen Unternehmen, das Werksgelände verlassen hat. Seit dem besteht eine gewerbliche Brachfläche. Gebäude wurden zwischen zeitlich von der Firma TETENAL für die Entwicklung von und den Handel mit photochemischen Produkten genutzt, bis die Firma im Jahr 2024 in Insolvenz ging.

Gemäß der Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (12.01.2024, Az: 261-BAK-24004) wird das Flurstück 3/38 als altlastenverdächtige Fläche – Altstandort – Prüfzeichen P2 9geführt. Die Flurstücke 3/33, 3/34, 3/37 sowie 2/37 werden als aktueller, bei Betriebseinstellung zu überprüfender Betrieb im Prüfverzeichnis P1 10 geführt. Für das Flurstück 2/36 liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altlasten sowie schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Berichtes (Stand 03.12.2023, Ingenieurbüro für Geotechnik) wurden orientierende Schadstoffuntersuchungen auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 24 durchgeführt. Das im Zuge der Ausführung von Kleinrammbohrungen entnommene Bodenmaterial wurde zu zehn repräsentativen Mischproben (MP 1 bis MP 10) zusammengestellt und einer orientierenden Schadstoffuntersuchung unterzogen.

Im Ergebnis der Schadstoffuntersuchung wurden im Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden an 21 der insgesamt 23 Kleinrammbohrungen Schadstoffbelastungen festgestellt. Bei 7 von 10 Mischproben wurde entweder Zink, TOC

(organische Kohlenstoffe), PAK (Polyaromatische Kohlenstoffe) oder Kupfer nachgewiesen, so dass diese die Zuordnungswerte Z1, Z1.2 oder Z2 gemäß LAGA-Boden erhielten. Für diese wäre eine Entsorgung auf einer Deponie der Klasse DK 0 (Deponie für gering belastete mineralische Abfälle) erforderlich.

Aufgrund der o. g. Nutzungen, der Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg sowie der o.g. Schadstoffuntersuchung im Geotechnischen Bericht können Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um ein genaueres Bild für die Gefährdung durch die Belastung und die Verwendbarkeit bzw. erforderliche weitere Behandlung der Böden zu erhalten, wurde ein Untersuchungskonzept für eine Orientierende Bodenuntersuchung gemäß BBodSchG erstellt (Ingenieurbüro für Geotechnik, Stand 19.01.2025).

Das Untersuchungskonzept bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt in dessen westlichem Bereich, an der Ulzburger Straße.

Im Untersuchungskonzept wird das Gebiet in drei Bereiche differenziert, die sich jedoch nicht räumlich voneinander abgrenzen, sondern sich auf die geplante Nutzung bzw. Verwendung und die entsprechend erforderliche Untersuchungsmethode beziehen.

- Bereich I betrifft Flächen, in denen ein Bodenabtrag bzw. Bodenaushub der Auffüllungsböden erfolgen soll. Es werden Bagger- oder Handschürfe bis 1 m in die gewachsenen Sande zur Beprobung und Untersuchung der Bodenbelastung durchgeführt (Prüfung Wirkpfad Boden - Mensch).
- Bereich II betrifft Stellen mit lokalem Kontaminationsverdacht. Im Plangebiet (Bereich West des Untersuchungsgebietes) werden an insgesamt fünf Stellen Kleinrammbohrungen bzw. Grundwassermessstellen über Rammpegel (Halle Tetenal) zur Beprobung und Untersuchung der Bodenbelastung durchgeführt (Prüfung Wirkpfad Boden - Mensch).
- Bereich III betrifft die geplante Versickerung des Niederschlagswassers. Im Plangebiet (Bereich West des Untersuchungsgebietes) werden an insgesamt sieben Stellen Bagger- oder Handschürfe bzw. Grundwassermessstellen über Rammpegel zur Beprobung und Untersuchung der Bodenbelastung durchgeführt (Prüfung Wirkpfad Boden - Grundwasser).

Die nach dem abgestimmten Konzept durchzuführende Untersuchung wird zusammen mit den bereits vorliegenden Kenntnissen und Unterlagen Grundlage für die Bewertung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Das Ergebnis der Altlastenuntersuchung liegt mit dem Schadstoffbericht, Stand 04.03.2025 vor (siehe Anlage zur Begründung). In den drei Bereichen waren die anstehenden Böden überwiegend unauffällig und unter Ansatz der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten keine Überschreitungen nachgewiesen werden.

Innerhalb der Auffüllungsböden wurden in einer Mischprobe teils leicht erhöhte Konzentrationen festgestellt, es bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung der Fläche, zumal die Planung vorsieht, die Auffüllungsböden vollständig auszukoffern und nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen.

Im Bereich III wurde mit einer Boden-Mischprobe eine leicht erhöhte Summe PAK-Konzentration festgestellt. Es wird im Schadstoffbericht empfohlen, im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen einen Bodenaustausch der gewachsenen Sande mit einer Dicke von 50 cm auszuführen.

Insgesamt wurde nach Aussage des Schadstoffberichtes, unter Betrachtung der langjährigen Nutzung und der Gesamtgröße des Grundstückes eher geringe Schadstoffkonzentrationen im Boden und im Grundwasser ermittelt und aus gutachterlicher Sicht kann die Nutzung des Quartiers entsprechend den Planungszielen der Bauleitplanung erfolgen.

b) Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Nach dem bestehenden Planrecht (B-Plan Nr. 24) ist der zulässige Versiegelungsgrad unbegrenzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelung auf 90 % begrenzt, so dass unversiegelte Flächen verbleiben werden.

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bodenversiegelung somit geringer ausfallen als gegenwärtig zulässig.

Im Ergebnis der Altlastenuntersuchung gemäß Schadstoffbericht, Stand 04.03.2025, wurde lediglich in einem Bereich eine leicht erhöhte Summe PAK-Konzentration festgestellt. Es wird empfohlen, im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen einen Bodenaustausch der gewachsenen Sande mit einer Dicke von 50 cm auszuführen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Umsetzung der Maßnahme „Bodenaustausch im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen“ sind erhebliche Umweltauswirkungen in diesem Schutzgut nicht zu erwarten.

6.3.5 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

Gemäß Geotechnischem Bericht liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet im Bereich zwischen 2,90 m und 4,70 m.

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen im Plangebiet zu.

Altlasten im Plangebiet, die auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser betreffen, können aufgrund früherer Nutzungen, der Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg sowie der Schadstoffuntersuchung im Geotechnischen Bericht nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 9.3.4 Schutzgut Boden).

Es wurde daher ein Untersuchungskonzept für eine Orientierende Bodenuntersuchung gemäß

BBodSchG erstellt (Ingenieurbüro für Geotechnik, Stand 19.01.2025).

Das Ergebnis der Altlastenuntersuchung liegt mit dem Schadstoffbericht, Stand 04.03.2025 vor (siehe Anlage zur Begründung). In den drei Bereichen waren die anstehenden Böden überwiegend unauffällig und unter Ansatz der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten keine Überschreitungen nachgewiesen werden.

Innerhalb der Auffüllungsböden wurden in einer Mischprobe teils leicht erhöhte Konzentrationen festgestellt, es bestehen jedoch keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung der Fläche, zumal die Planung vorsieht, die Auffüllungsböden vollständig auszukoffern und nach Möglichkeit einer Verwertung zuzuführen.

Im Bereich III wurde mit einer Boden-Mischprobe eine leicht erhöhte Summe PAK-Konzentration festgestellt. Es wird im Schadstoffbericht empfohlen, im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen einen Bodenaustausch der gewachsenen Sande mit einer Dicke von 50 cm auszuführen.

Insgesamt wurde nach Aussage des Schadstoffberichtes, unter Betrachtung der langjährigen Nutzung und der Gesamtgröße des Grundstückes eher geringe Schadstoffkonzentrationen im Boden und im Grundwasser ermittelt und aus gutachterlicher Sicht kann die Nutzung des Quartiers entsprechend den Planungszielen der Bauleitplanung erfolgen.

b) Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den betroffenen Flächen unterbunden. Bei Teilversiegelung bleibt die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Wasserwirtschaftliches Konzept zur Bauleitplanung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH).

Vorgesehen ist eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. An drei Stellen werden zu diesem Zweck im Bereich der Stellplatzanlagen und Fahrflächen Versickerungsrigolen angelegt. Am südlichen Rand des Plangebietes wird im Bereich einer Grünfläche eine Versickerungsmulde angelegt.

Lediglich im Bereich des Marktplatzes im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist für das dort anfallende Niederschlagswasser eine Regenwasserrückhaltung mit Anschluss an den Regenwasser-Kanal vorgesehen.

Das wasserwirtschaftliche Konzept orientiert sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". Demnach ergibt die Bewertung der Wasserbilanz eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes. Mit der Festsetzung von Gründächern sind die Möglichkeiten einer Reduzierung des Eingriffs bei der vorgesehenen Lage im Trinkwasserschutzgebiet bereits ausgeschöpft.

Im Ergebnis der Altlastenuntersuchung gemäß Schadstoffbericht, Stand 04.03.2025, wurde lediglich in einem Bereich eine leicht erhöhte Summe PAK-Konzentration festgestellt. Es wird empfohlen, im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen einen Bodenaustausch der gewachsenen Sande mit einer Dicke von 50 cm auszuführen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Umsetzung der Maßnahme „Bodenaustausch im Zuge der Herstellung der späteren Rigolen“ sind erhebliche Umweltauswirkungen in diesem Schutzgut nicht zu erwarten.

6.3.6 Schutzgut Klima / Luft

a) Ausgangssituation

In seiner Grundausrprägung wird das Klima im Raum Quickborn wie in ganz Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch zu bezeichnen. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Freifläche und die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet selbst sowie durch die Umgebungsflächen bestimmt. Das Plangebiet ist umgeben von bebauten und versiegelten Flächen mit wenigen Grünflächen. In der weiteren Umgebung liegen Offenlandschaften und Freiflächen für die Kaltluftentstehung.

b) Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird.

Die Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch Baumpflanzungen sowie durch Gründächer auf den Gebäuden vermindert. Es werden Flächen beschattet und die Verdunstung erhöht. Das sorgt, neben dem Luftaustausch mit der Umgebung, für ein ausgeglicheneres Kleinklima.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr sind aufgrund der nur geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens als im Umfang gering anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

6.3.7 Schutzgut Landschaft

a) Ausgangssituation

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet besteht aus bebauter und versiegelter Fläche, einer Freifläche mit Ruderalvegetation, einer Gehölzfläche und wenigen Bäumen.

An das Plangebiet grenzen Wohngebiets- bzw. Gewerbeflächen an.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch bestehende Nutzungen belastet.

b) Auswirkungen

Die Bebauung der bisherigen Freifläche ist bereits über bestehendes Planrecht möglich.

Das Plangebiet wird durch Bebauung für das Nahversorgungszentrum, Anlage von Stellplätzen mit Baumpflanzungen, unversiegelten Flächen und einem Marktplatz neu gestaltet.

Für die Gebäude wird eine Höhenbegrenzung festgelegt.

Gegenüber dem planerischen Bestand wird damit eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht.

6.3.8 Schutzgut Mensch und Gesundheitsschutz

a) Ausgangssituation

Erholungseignung

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich im Bestand um eine Gewerbebrache. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bezüglich Erholung auf.

Immissionen

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nutzungen untersucht.

Gegenstand der Untersuchung war

- Schutz der Nachbarschaft vor Lärm aus den gewerblichen Anlagen und aus der Nutzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ im Plangebiet,
- Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen.
- Im Ergebnis der Untersuchung sind zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.
- Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der benachbarten Bebauung werden in den Bebauungsplan aufgenommen:
 - Zum Schutz der benachbarten Bebauung darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzone installierten Außengeräte im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen Schalleistungspegel von insgesamt LWA = 80 dB(A) nicht überschreiten.
 - Eine Lärmschutzwand ist an der westlichen Grenze des Sondergebietes entlang der Ulzburger Straße mindestens 1,2 m hoch zu errichten.

Durch den vorhabenbedingten, anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen wird eine Erhöhung des Verkehrslärms unterhalb der anzusetzenden Kriterien erfolgen, so dass diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Weitergehend wird auf die lärmtechnische Untersuchung verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Abwasser/ Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel 9.3.4 zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Pinneberg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die GAB – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH sichergestellt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Störfallbetriebe:

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen.

Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Kampfmittel:

Die Stadt Quickborn befindet sich gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Quickborn ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt.

Gemäß dem Schreiben vom 21.03.2022 (Az.: LBA-2021-3729) des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Planungen und Arbeiten kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

b) Auswirkungen

Erholungseignung

Die Erholungseignung im Bereich des Plangebietes wird durch die Umsetzung der Planung nicht eingeschränkt.

Immissionen

Bei Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Abwasser, Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Bezüglich Störfallbetriebe, Unfallvorsorge und zum Gesundheitsschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

6.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Bau- und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für

die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Bewertung der Auswirkungen

Da nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale keine Hinweise vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten. Sollte sich dies durch eine anderweitige Aussage des Landesamtes für Denkmalschutz oder der unteren Denkmalschutzbehörde ändern, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Sonstige Sachgüter

Die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Gewerbefläche wird durch eine bauliche Nutzung als Sondergebiet Nahversorgungszentrum abgelöst. Der Änderung der baulichen Nutzung wird in der planerischen Abwägung aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet der Vorzug gegeben.

Insgesamt wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut ausgegangen.

6.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

6.3.11 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle 2 für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt Natura-2000-Gebiete	Inanspruchnahme von Flächen geringer bis allgemeiner Bedeutung Keine Beeinträchtigung durch die Planung	+ O
Boden Fläche	Zulässiger Versiegelungsgrad wird verringert Altlasten – Untersuchung, Maßnahmen Nutzung einer innerörtlichen Gewerbebrache	O O O
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung	+
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Nutzung einer innerörtlichen Gewerbebrache	O
Mensch <i>Erholungseignung</i>	Keine Beeinträchtigung	O
<i>Immissionen</i>	Lärmimmissionen: Richtwerte werden bei Schutzmaßnahmen eingehalten	+
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	O
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 2: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

(+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.)

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird nach der Änderung des Bebauungsplanes geringer sein als nach dem bestehenden Planrecht des Bebauungsplans Nr. 24. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelung auf 90 % begrenzt, so dass unversiegelte Flächen verbleiben werden.

Auswirkungen durch Lärmimmissionen werden nicht im erheblichen Bereich liegen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

6.3.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das bestehende Planrecht des Bebauungsplans Nr. 24, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet vorsieht, bestehen (Basisszenario).

Der Versiegelungsgrad ist nach bestehendem Planrecht nicht begrenzt. Grünordnungsmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung zur Änderung des Bebauungsplanes eher negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

6.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist folgendes zu beachten. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Es dürfen bei Baumaßnahmen keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder der Gewässer zu erwarten ist (Schalungsöle, Betonzusatzmittel, Vergussmassen usw.).

Als Minderungsmaßnahme für die Schutzgüter Boden und Wasser wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer der Hauptgebäude als Gründächer anzulegen sind.

Dadurch wird eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und eine Erhöhung der Verdunstung erreicht.

Bei der Anlage eines Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher folgende Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu beachten.

- Sinnvolle Baufeldunterteilung, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung-, Freiland-, Grünflächen etc.,
- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden, Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen),
- Keine Erdarbeiten und kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte/ anhaltend nasser Witterung,
- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten,
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung,

- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Maximale Mietenhöhe 2 m,
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731,
- Humoser Oberboden („Mutterboden“), der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu sichern,
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Schutzgüter Landschaft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gebäudehöhen:

Durch Festsetzung zur Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die Gebäude im Plangebiet sich in den angrenzend vorhandenen baulichen Bestand einpassen.

Baumpflanzungen:

Im Sonstigen Sondergebiet sind 21 standortgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, gemessen 1,3 m über dem Erdboden, mind. 3x verpflanzt, drahtballiert anzupflanzen zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Es sind Pflanzgruben mit einem mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raum mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2 m, einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einer offenen Fläche von mindestens 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren zu sichern. Standorte für Standleuchten, Schilder, Trafostationen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Baumschutz:

Bei Bautätigkeiten sind die erforderlichen Maßnahmen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege zu treffen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

- Die Baufeldräumung und die Rodung von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis einschließlich 28.02./29.02. zulässig.
- Vor der Rodung sind Baumhöhlen mittels Endoskop- und Wärmebildkamera auf Besatz zu prüfen.

- Für Beleuchtungen der privaten und öffentlichen Außenflächen sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED- Leuchten mit warmweißem oder gelblichem (= bernstein/amber) Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Gehölzbestände ist unzulässig.
- Zur Kompensation verlorengelender Baumhöhlen als Tierlebensräume sind 5 künstliche Fledermaus Höhlenquartiere sowie 2 Vogel-Nistkästen mit Einfluglochgröße 26 mm im Plangebiet anzubringen.

6.4.2 Ausgleich

Nach bestehendem Planrecht ist über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 24 eine vollflächige Bebauung und Versiegelung bereits planungsrechtlich zulässig. Der Versiegelungsgrad wird durch die Änderung des Bebauungsplanes auf 90 % begrenzt. Da auch mit der bei Umsetzung der Planung erforderlichen Beseitigung von Bäumen keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrachfläche. Es wird somit die erstmalige Bebauung von Freiflächen im Außenbereich verhindert.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Quickborn-Heide ermöglicht für die dortige Bevölkerung Einkäufe etc. in kurzen Wegen, die auch unkompliziert ohne Auto erledigt werden können. Damit wird über die Wahl des Standortes für das Nahversorgungszentrum ein Beitrag für die Einsparung von Energieressourcen und von CO₂ als klimaschädliches Treibhausgas geleistet.

Innerhalb des Plangebietes werden unversiegelte Grünflächen angelegt, Bäume innerhalb der Stellplatzflächen angelegt und die Hauptgebäude mit Gründach versehen.

Die vorliegende Planung wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung der Umweltschutzgüter, entsprechender Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sowie des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewählt.

6.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

6.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Pflanz-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

6.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Quickborn verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) und ergänzenden Gewerbe- und Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem attraktiven Quartiersplatz für unterschiedliche Nutzungen im Plangebiet im Ortsteil Quickborn-Heide zu schaffen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Ulzburger Landstraße und nördlich der Theodor-Storm-Straße. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 800 Meter die Autobahnanschlussstelle „Quickborn“ der Bundesautobahn A7.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Quickborn-Heide ermöglicht für die dortige Bevölkerung Einkäufe etc. in kurzen Wegen, die auch unkompliziert ohne Auto erledigt werden können. Damit wird über die Wahl des Standortes für das Nahversorgungszentrum ein Beitrag für die Einsparung von Energieressourcen und von CO₂ als klimaschädliches Treibhausgas geleistet.

Das Plangebiet ist im Ausgangszustand eine gewerbliche Brachfläche mit Gewerbegebäude und versiegelten Flächen. Die unversiegelten Flächenanteile sind durch eine ruderale Staudenflur geprägt.

Nach bestehendem Planrecht ist der Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 24 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Teile des Plangebietes werden im Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg als altlastenverdächtige Fläche geführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Untersuchungen zur Bewertung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen ist lediglich in einem Bereich Bodenaustausch bis 50 cm Tiefe durchzuführen. Darüber hinaus kann aus gutachterlicher Sicht die Nutzung des Quartiers entsprechend den Planungszielen der Bauleitplanung erfolgen.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind.

Aufgrund des Standortes auf einer innerörtlichen Gewerbebrache sind in den Schutzgütern Boden, Fläche und Landschaft vergleichsweise geringe Auswirkungen zu erwarten.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften können auf Grundlage eines Artenschutzgutachtens durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nutzungen untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung sind zum Schutz der benachbarten Bebauung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 9.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung erstellt worden sind, sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017.

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331)

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWEN-DE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013.

LBV-SH / AfPE - Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen, 2016, Kiel.

LLUR - Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein, 2016.

LLUR - Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, 2012.

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2012): Die Böden Schleswig-Holsteins.

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2022): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Version 2.2, April 2023.

LNATSCHG - Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOB. 2010, 301).

MELUND - Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Kiel.

WHG - Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585).

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Quickborn am _____. gebilligt.

Quickborn, den

.....
Der Bürgermeister