SATZUNG DER STADT QUICKBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 2. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG "NAHVERSORGUNG ULZBURGER LANDSTRASSE"

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

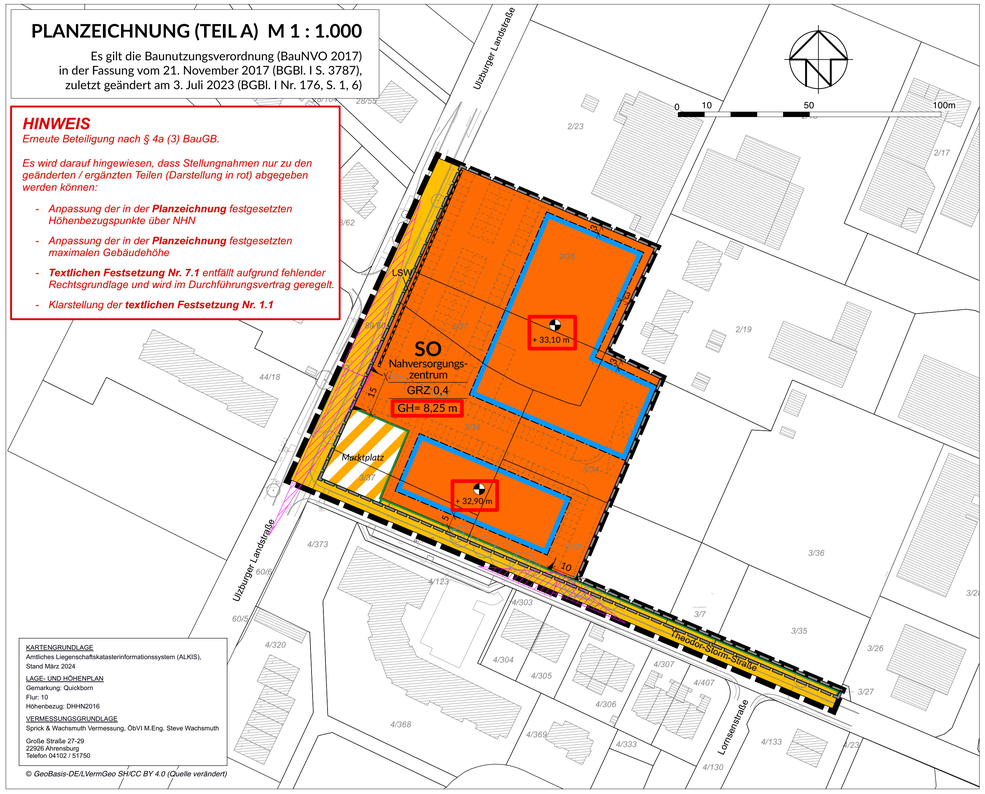
PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),
zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)

HINWEIS
Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen (Darstellung in rot) abgegeben werden können:

- *Anpassung der in der **Planzeichnung** festgesetzten Höhenbezugspunkte über NHN*
- *Anpassung der in der **Planzeichnung** festgesetzten maximalen Gebäudehöhe*
- ***Textlichen Festsetzung Nr. 7.1** entfällt aufgrund fehlender Rechtsgrundlage und wird im Durchführungsvertrag geregelt.*
- *Klarstellung der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1***



KARTENGRUNDLAGE
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS),
Stand März 2024

LAGE- UND HÖHENPLAN
Gemarkung: Quickborn
Flur: 10
Höhenbezug: DHHN2016

VERMESSUNGSGRUNDLAGE
Sprick & Wachsmuth Vermessung, ÖbVI M.Eng. Steve Wachsmuth

Große Straße 27-29
22926 Ahrensburg
Telefon 04102 / 51750

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO Nahversorgungs-zentrum	Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
z.B. GH = 8,25 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, in Metern	§ 18 BauNVO
	Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN	§ 18 Abs. 1 BauNVO
z.B. GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Marktplatz	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung: Marktplatz	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	**§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
G-F-L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgung	
	Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	**§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
LSW	Lärmschutzwand (vgl. textl. Festsetzung 7.2)	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des Vorhabengebiets	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 22/12 — Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- z.B. 10 — Bemaßung
- Stellplätze und innere Erschließung
- Sichtdreieck Straßenverkehr

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 BauNVO dient der Ansiedlung von Einzelhandels- und weiteren ergänzenden gewerblichen Betrieben.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer **maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²** und folgendem Kernsortimenten:
  - *Nahrungs- und Genussmittel*
  - *Reformwaren*
  - *Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*
  - *Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)*
  - *Schnittblumen und kleinere Pflanzen*
  - *Zeitungen und Zeitschriften*
- Einzelhandelsbetriebe mit einer **maximalen Verkaufsfläche ~~von~~ unter 800 m²** und folgendem Kernsortimenten:
  - *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
  - *Bekleidung, Wäsche*
  - *Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
  - *Sportbekleidung und -schuhe*
  - *Schuhe*
  - *Medizinisch-orthopädischer Bedarf*
  - *Bücher*
  - *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
  - *Spielwaren*
  - *Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel*
  - *Geschenkartikel, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat*
  - *Fotos und Zubehör*
  - *Optische und akustische Artikel*
  - *Uhren, Schmuck*
  - *Musikalien, Musikinstrumente*
  - *Lederwaren, Koffer und Taschen*
  - *Baby- / Kleinkinderartikel (inkl. Kinderwagen, Kindersitze)*
  - *Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)*
  - *Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen*
  - *Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)*
  - *Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge*
  - *Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware")*
  - *Unterhaltungselektronik*
  - *Lampen und Leuchten*
  - *Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör*
  - *Auto und Autozubehör*
  - *Fahrräder und Zubehör*
  - *Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)*
  - *sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen*
- Büro- und Praxisräume
- Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe
- sonstige nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
- Anlagen der Außenwerbung i. S. d. § 10 (1) LBO SH

1.2 Innerhalb des Vorhabengebiets sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für den Marktplatz bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+0,00 m) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der nächstgelegen in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die untergeordnete Gebäudeteile und technischen Anlagen sind mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Stellplätze und Anlieferungsbereiche einschließlich ihrer Zufahrten sowie Anlagen der Außenwerbung i. S. d. § 10 (1) LBO SH sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder anderen landesrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

4.0 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Außerhalb der Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind Zufahrten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, mit Ausnahme von notwendigen Rettungszufahrten, nicht zulässig.

5.0 Von Bebauung freuzuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung für die festgesetzten Ein- und Zufahrtsbereiche dargestellten Sichtdreiecke sind auf einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Grund von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Es sind 5 künstliche Fledermaus-Höhlenquartiere sowie 2 künstliche Nistkästen (Einfluglochgröße von 26 mm) im Plangebiet anzubringen.

6.2 Für Beleuchtungen der öffentlichen und privaten 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.

7.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

~~7.1 Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung 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.~~

7.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwänd ist mit einer Mindesthöhe von 1,20 m über Stellplatzniveau herzustellen und muss zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung ein Gewicht von mindestens 20 kg/m² betragen. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DL_R 25 bis 34 dB] entsprechen.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

8.1 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.

8.2 Für die anzupflanzenden Bäume 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.

8.3 Die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis zu 20° sind auf mindestens 70 % der Fläche mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Kombination von Dachbegrünungen mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist zulässig, wenn die Anlagen einen Mindestabstand von 30 cm zur Substratoberfläche aufweisen.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Quickborn eingesehen werden.

2. Artenschutz
a) Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28.02./29.02. zulässig.

b) Vor der Rodung sind Baumhöhlen mittels Endoskop- und Wärmebildkamera auf Besatz zu prüfen.

3. Vorsorgender Bodenschutz
Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB , der Bundesbodenschutz-verordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz einzuhalten.

4. Wasserschutzgebiet Zone III
Der Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Quickborn.

5. Denkmalschutz
Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodenfunden gemäß § 15 DSchG SH hingewiesen.

6. Altlasten
Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage (Bodenmischprobe MP III-2, vgl. Abb. 11 in der Begründung) wurden erhöhte PAK-Konzentrationen im Rahmen der orientierenden Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) festgestellt.
Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung eine Oberflächenwasserversickerung in dem o. g. Bereich erfolgen, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, einen Boden-austausch der gewachsenen Sande bis 50 cm Tiefe vorzunehmen.
Die Maßnahme ist vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom __.__.____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch durch Abdruck in der Ausgabe des Quickborner Tageblattes vom __.__.____ sowie durch Bereitstellung im Internet (www.quickborn.de) am __.__.____ und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, vom __.__.____ bis __.__.____ erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am __.__.____ im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am __.__.____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratsversammlung hat am __.__.____ den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während folgender Zeiten, montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr sowie zusätzlich montags, dienstags und donnerstags von 14.00 bis 15.30 Uhr und donnerstag von 14.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Quickborner Tageblatt am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.quickborn.de ins Internet eingestellt.

Quickborn, den ..... Siegel

.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange , die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Quickborn, den ..... Siegel

.....
Bürgermeister

7. Es wir bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen mit Stand vom __.__.____ enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg den .....

.....
Öff. best. Verm.-Ing.

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Satzung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungs-plan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Quickborn, den ..... Siegel

.....
Bürgermeister

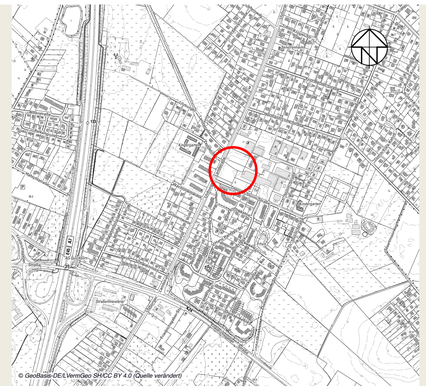
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck im Quickborner Tageblatt am ..... und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am ..... unter www.quickborn.de bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, vom __.__.____ bis __.__.____ hingewiesen.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Quickborn, den ..... Siegel

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, 2. vorhabenbezogene Änderung, für den Bereich: "östlich der Ulzburger Landstraße und nördlich der Theodor-Storm-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) erlassen.



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER STADT QUICKBORN
ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24,
2. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG
"NAHVERSORGUNG
ULZBURGER LANDSTRASSE"**

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

erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB
10.07.2025 (Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt)
21.07.2025 (Ratsversammlung)

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten