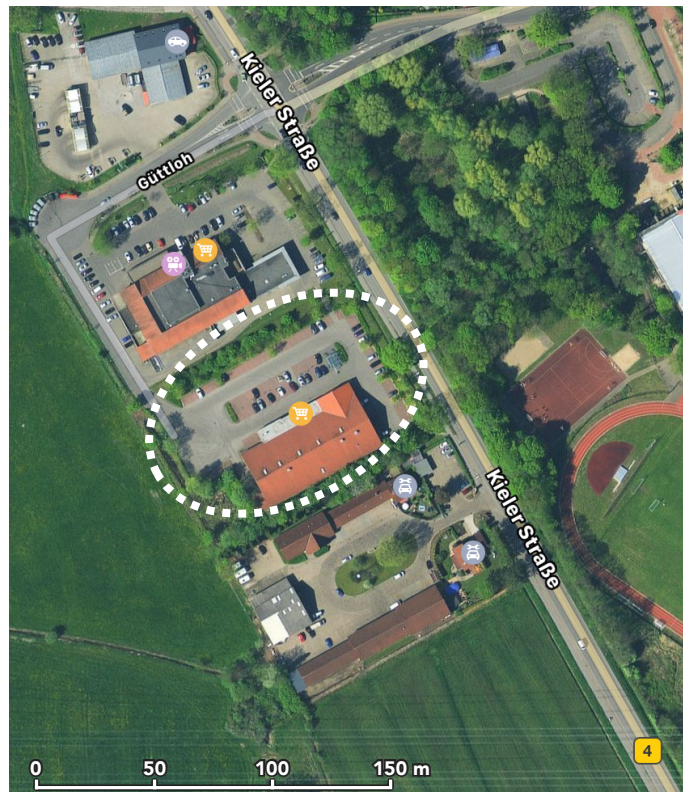


STADT QUICKBORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 63, 2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 9. ÄNDERUNG

"NAHVERSORGUNGSSTANDORT GÜTTLOH I" für das Gebiet Grundstück Güttloh 7



Luftbild mit Markierung des Plangebietes (apple-Kartendienst)

Begründung zum Vorentwurf November 2020

Verfasser im Auftrag der Stadt Quickborn:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis und planungsrechtliches Verfahren	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1.	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	4
3.2.	Kommunale Planungsgrundlagen	5
4	Aktuelles Konzept	6
5	Einzelhandelskonzept	8
5.1.	Einzelhandelsentwicklung am Standort Gütthloh	9
5.2.	Landesplanung	9
6	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	11
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.	Höhe baulicher Anlagen	12
6.3.	Bauweise	12
6.4.	Nebenanlagen	12
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen	13
6.6.	Gestalterische Festsetzungen	13
7	Verkehrliche Erschließung	14
8	Ver- und Entsorgung	14

TEIL II - UMWELTBERICHT

9	Grundsätze des Umweltberichts	15
10	UVP-Vorprüfung	15
11	Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung	16
12	Eingriffsregelung	19
13	Artenschutzrechtliche Prüfung	19

Anlagen

- Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn (cima, Feb. 2017)

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Quickborn-Ort, westlich der Kieler Straße (B 4) und südlich des Grundstücks an der Straße Güttloh, wodurch es über eine gute überörtliche Anbindung verfügt. Im Süden des Plangebietes befindet sich das Grundstück der ehemaligen Straßenmeierei und im Westen grenzt die freie Feldmark an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 32/12 der Flur 30 in der Gemarkung der Stadt Quickborn; ca. 0,8 ha große.

2 Planungserfordernis und planungsrechtliches Verfahren

Für das Plangebiet gilt bislang der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung (2006), der für das Grundstück Gewerbegebiet festgesetzt. Bei dem Vorhaben handelt sich um einen Betrieb, der zum Zeitpunkt der Ansiedlung weder großflächig noch im durch B-Plan definiertem Gewerbegebiet unzulässig war, der sich aber anschließend mit ca. 1050 qm Verkaufsfläche in die Großflächigkeit hinein entwickelt hat, ohne dass das Planungsrecht entsprechend überarbeitet wurde. Mit der anstehenden Modernisierung und Erweiterung des Marktes sowie der Neuordnung der Kundenstellplätze soll u.a. diese Planungslücke geheilt werden. Aktuell ist vorgesehen, das bestehende Gebäude abzureißen und ein neues Gebäude in anderer Größe und Form zu errichten. Die grundsätzliche Nutzung als Einzelhandelsstandort soll gesichert werden.

Zu der vorgesehenen Erweiterung liegt eine gutachterliche Stellungnahme (CIMA, Feb. 2017) vor. Danach ist die Erweiterung des Discounters an der Güttloh auf 1.400 qm VK-Fläche als unschädlich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen bewertet worden. Die Erweiterung wurde durch die Gutachter empfohlen.

Für den Einzelhandel sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Man spricht dann von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die LIDL-Filiale an der Güttloh liegt im Bebauungsplan Nr. 63 1. Änderung und Ergänzung, der das Grundstück als Gewerbegebiet festsetzt. Daher ist für die Erweiterungen des Discounters eine Überplanung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück Güttloh 7 als Gewerbefläche dar. Die notwendige Sondergebietsausweisung erfordert die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeindevertretung hat dazu am 18.12.2017 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Landesentwicklungsplan LEP

Der Stadt Quickborn liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 bzw. dessen Fortschreibung (Entwurf 2018) auf der Landesentwicklungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und ist Stadtrandkern I. Ordnung.

Nach LEP 2010 ist ein „Stadtrandkern [...] das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestuften Gemeinde. [...] Sie sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.“

Nach der LEP-Fortschreibung 2018 sollen „Stadtrandkerne ... im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort (Anm.: hier Mittelzentrum Nordstedt) Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.“

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung gelten auch für Quickborn bzw. die vorliegende Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung (LEP 2018; s. auch diese Begründung, Kap. 5.2 Landesplanung):

- **Zentralitätsgebot**
Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) können - neben weiteren Zentralen Orten - auch in Stadtrandkernen I. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- **Beeinträchtungsverbot**
Vorhaben des großflächigen Einzelhandels dürfen die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.
- **Kongruenzgebot**
Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet
- **Integrationsgebot**
Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelsein-

richtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) macht für die Stadt Quickborn folgende Aussagen:
„Durch den Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum soll die zentralörtliche Funktion von Quickborn gestärkt werden. Die bauliche Entwicklung der Stadt ist auf ihre verkehrsgünstige Lage an der A 7, der B 4 und der AKN-Bahnlinie zurückzuführen.“

3.2. Kommunale Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

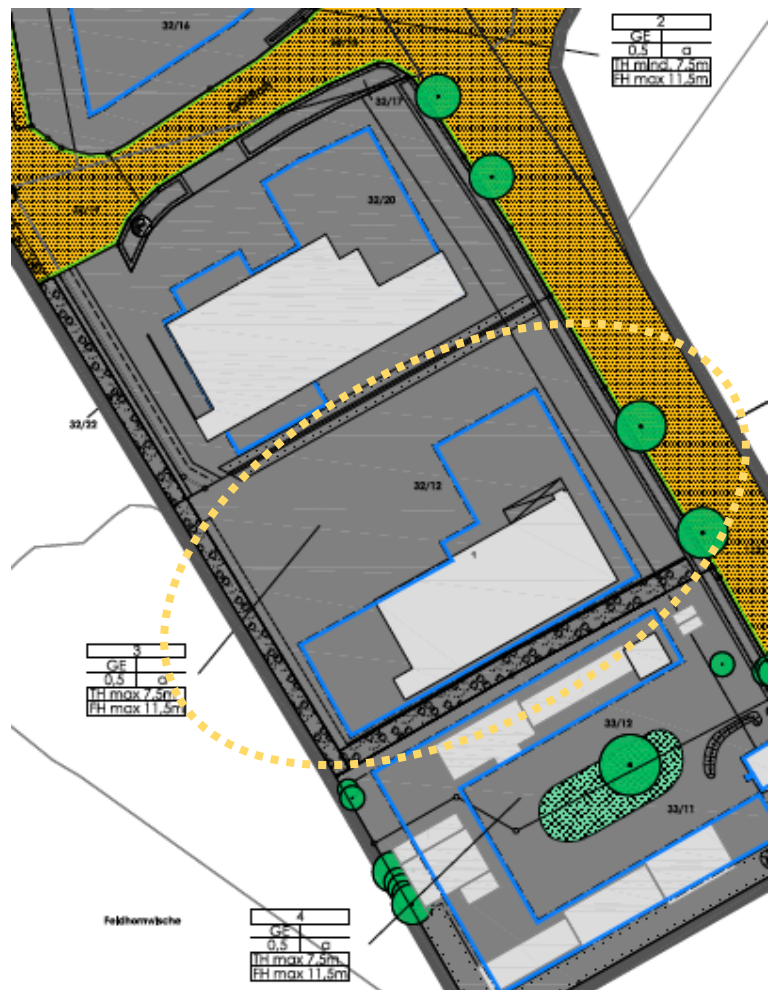
Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Quickborn weisen das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen aus.

Eine Anpassung der Ausweisung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die im Parallelverfahren mit dem BP 63, 2. Änderung geführt wird.

BP 63, 1. Änderung

In dem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem lediglich Vergnügungstätten sowie Tankstellen ausgeschlossen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5. Zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten kann diese um 50% überschritten werden. Die Höhenentwicklung wird durch eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,5 m festgelegt und bezieht sich als Höchstmaß auf das gewachsene Terrain. Die Baugrenzen sind im Gegensatz zum Ursprungsplan erweitert, wodurch dem Betrieb Erweiterungsspielräume eröffnet wurden.

*Ausschnitt Bebauungsplan
Nr. 63, 1. Änderung*



Die Erschließung des Grundstücks darf nicht von der Kieler Straße, sondern ausschließlich von der Straße „Güttloh“ erfolgen. Für die Begrünung und Gestaltung des Grundstücks und des Gebäudes werden verschiedene grünordnerische und gestalterische Festsetzungen getroffen.

4 Aktuelles Konzept

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Umstrukturierung des Grundstücks mit einem Neubau für den bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter.

Dadurch soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche, die Modernisierung des Marktes und die Verwirklichung eines verbraucherfreundlichen Konzeptes erreicht werden. Dazu gehören:

- die Realisierung breiterer Gänge und niedriger Regale,
- die attraktivere Warenpräsentation,
- die Erweiterung des Warenangebotes,
- Ruhezone und Kundentoiletten

- der barrierefreie Zugang
- die Umsetzung energetischer, ökologischer und architektonischer Anforderungen.



Abb.: Lageplan Aktuelles Vorhaben (Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt, Juni 2020)

Außerdem wird eine funktionale und ansprechende Freiflächengestaltung mit veränderten Anforderungen an die Mobilität verfolgt mit:

- der Realisierung breiterer Parkplätze,
- Berücksichtigung von E-Ladestationen
- Ausbau der Fahrradstellplätze
- Anpassung an die Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs, speziell die Anlieferung des Marktes.

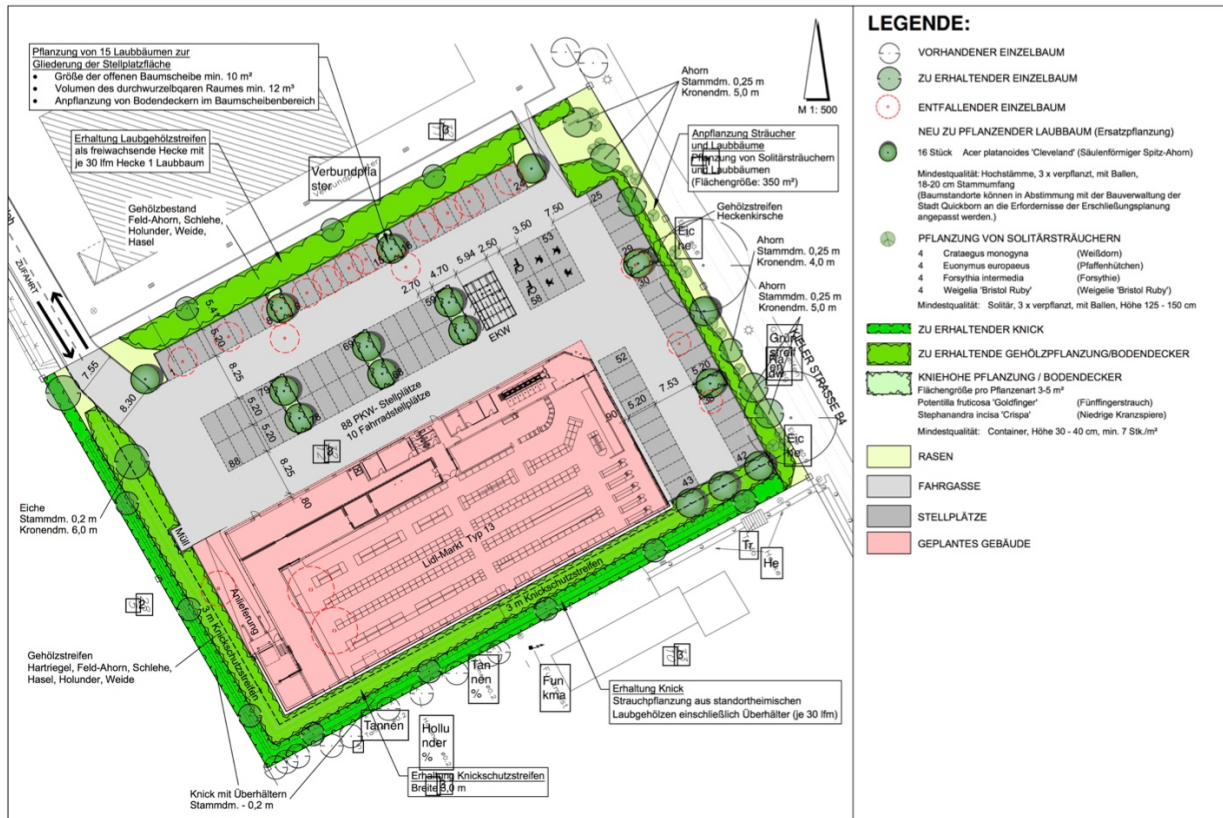


Abb.: Freiflächenplan (Planungsgruppe Landschaft, Feb. 2019)

5 Einzelhandelskonzept

Im Februar 2017 wurde die Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen vorgelegt. Die Untersuchung erfolgte von August 2016 bis Februar 2017 durch CIMA Beratung + Management GmbH.

Auf der Grundlage umfangreicher Analysen und Befragungen werden Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Der Standort Güttloh wird als „ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort“ eingestuft. Für diesen und zwei weitere ergänzende Nahversorgungsstandorte in der Stadt Quickborn wird ausgeführt:

„... Das Baurecht sollte an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten so gestaltet sein, dass der Erhalt der Standorte gesichert ist.

Den ergänzenden Standorten zur Nahversorgung sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, auch evtl. Neuansiedlungen sind hier im Segment des Lebensmittel Einzelhandels bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.“

Das Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn ermöglicht also u.a. für die ergänzenden Nahversorgungsstandorte eine entwicklungsorientierte Bauleitplanung mit Erweiterungsmöglichkeiten, wie es für das in Rede stehende Plangebiet vorgesehen ist.

Im Rahmen der Planungsanzeige stellt die Landesplanung für die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens sowie der Parallelaufstellung des B-Planes Nr. 64 für die Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes am gleichen Standort klar, dass diese Vorhaben nur als Ausnahme vom Einzelhandelskonzept weiter zu verfolgen sind (s. nachfolgendes Kap. 5.2 Landesplanung).

5.1. Einzelhandelsentwicklung am Standort Güttloh

An dem Nahversorgungsstandort Güttloh ist neben dem Vorhaben LIDL auch eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI vorgesehen. Derzeit ist geplant, dass ALDI seine Bestandsfläche im Belugahaus verlässt und westlich davon einen Neubau mit 1.100 m² Verkaufsfläche zu errichten

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zur Standortverlagerung und Erweiterung des Aldi Marktes, (cma 23.08.2018) wurde auch eine kumulierte Betrachtung vorgenommen. Diese zeigt auf, dass sich durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung der beiden Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI „... der Wettbewerbsdruck auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwar leicht erhöhen würde, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen in der Innenstadt einhergehen, sind aus Sicht der cma dennoch zweifelsfrei nicht zu erwarten. Der ermittelte Umsatzverlust verteilt sich auf alle wettbewerbsrelevanten Betriebe innerhalb der Innenstadt (inkl. Kleinstbetriebe).“

Die Gutachter gehen „... somit zweifelsfrei davon aus, dass ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit der Umsetzung der Planungen nicht einhergehen wird. „

5.2. Landesplanung

Die Landesplanung hat in ihrer abschließenden Stellungnahme vom 21.10.2019 ausgeführt, dass Standortalternativen insbesondere im „Zentralen Versorgungsbereich“ fehlen und die Ziele und Grundsätze der Landesplanung einer Neuansiedlung großflächiger Nahversorgungseinrichtungen in der Stadt Quickborn grundsätzlich nicht entgegenstehen, da sie mit der zentralörtlichen Funktion als Stadtrandkern I. Ordnung und als Teil der Entwicklungsachse Hamburg – Kaltenkirchen grundsätzlich vereinbar sind.

Allerdings entsprechen die Vorhaben am Standort Güttloh

aufgrund seiner Randlage nicht dem Integrationsgebot und können nur unter bestimmten Voraussetzungen – in diesem Falle der fehlenden Standortalternativen im „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ - als Ausnahme behandelt werden.

Die Landesplanung stellt diesbezüglich ihre Bedenken bezüglich

- den peripheren Standort der Planvorhaben außerhalb der „Zentralen Versorgungsbereiche“ der Stadt Quickborn
- die fehlende direkte Anbindung des Standortes an die Wohngebiete der Stadt Quickborn
- der geplanten Dimension der Verkaufsflächengrößen am „ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort“ und der fehlenden Möglichkeiten der Stadt Quickborn, die Einzelhandelsentwicklung auf der ALDI-Bestandsfläche zu steuern
- die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den „Zentralen Versorgungsbereichen“ der Stadt Quickborn

zurück und verweist darauf, dass die Entscheidung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Quickborn zu treffen ist. Konkret sind Entscheidungen der Politik darüber zu treffen, das Einzelhandelskonzept zu ändern um den bislang als „ergänzenden solitären Nahversorgungsbereich Güttloh“ eingestuften Standort in der Peripherie gegenüber dem „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ aufzuwerten und gleichzeitig die Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet insgesamt neu zu strukturieren sowie sich mit der Fragestellung auseinanderzusetzen, wie der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“ zukünftig gestärkt werden kann, damit er weiterhin seine zentralörtliche Versorgungsfunktion als Stadtrandkern I. Ordnung ausfüllen kann.

Um den Bedeutungsverlust des „Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ abzumildern, empfiehlt die Landesplanung, durch Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche der LIDL-Erweiterung von 1.400 qm VK-Fläche auf 1.300 qm VK-Fläche zum einen die Relation zur reduzierten Wunschgröße der ALDI-Neuansiedlung sowie zu der zur Verfügung stehenden Gesamt-VK-Fläche der Nahversorgungseinrichtungen und hier insbesondere der VK-Flächen der Vollsortimenter im „Zentralen Versorgungsbereich“ entgegenzukommen. Dieser Empfehlung auf Reduzierung der VK-Fläche im Projekt LIDL ist die Stadt Quickborn nicht gefolgt.

Die Stadt Quickborn hat die Auftragsvergabe für die Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan 63, 2. Änderung orientiert sich mit seinen Festsetzungen weitgehend an der Vorgängerfassung. Im nachfolgenden werden deshalb nur die Festsetzungen begründet, die sich gegenüber dem bisher gültigen Plan (BP 63, 1. Änder.) geändert haben.

Dieser B-Plan wird zukünftig den B-Plan 63, 1. Änd. und Ergänzung für diesen Geltungsbereich ersetzen.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-discounter“ festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet ist nur ein Lebensmitteldiscounter zulässig, der der Sicherung der Bevölkerung mit Waren des täglichen (periodischen) Bedarfs dient. Zu diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften.

Für den Lebensmitteldiscounter ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm zulässig. Darin enthalten ist eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm für zentrenrelevante Sortimente einschließlich Aktionsware.

Das zentrenrelevante Sortiment wird eingeschränkt, um die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu minimieren. Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Quickborn sind folgende Sortimente als zentrenrelevant zu bezeichnen (Q.: CIMA 2017):

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel

Damit folgen die Festsetzungen den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens, die für die ergänzenden Nahversorgungsstandorte Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche fordert.

Grundflächenzahl GRZ

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Grundstücksfläche ohne die festgesetzten Grünflächen (bestehende und zu erhaltende Knicks mit Knickschutzstreifen) zur Grundlage zu machen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann um 0,35 für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen überschritten werden.

Damit können die besonderen Anforderungen der Erschließung und der Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück erfüllt werden. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Freifläche, um das Grundstück durch entsprechende Grünstrukturen bzw. Pflanzflächen angemessen zu gliedern.

6.2. Höhe baulicher Anlagen

Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung festgesetzte maximale Traufhöhe (Höhe der Schnittlinie von Gebäudewand und Dachhaut) von 7,50 m entfällt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe (höchster Punkt des Gebäudes - First bzw. OK Attika) wird von bisher 11,50 m auf 7,50 m reduziert.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist mit 26 m üNN auf dem Vorhabengrundstück (derzeitiges Geländeniveau) in der Planzeichnung eingetragen.

Ausnahmsweise kann die maximale Höhe zugunsten von Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden.

Mit den Festsetzungen wird dem Ziel Rechnung getragen, moderne Dachformen (Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pultdach) zu ermöglichen und gleichzeitig mögliche negative Wirkungen auf die Benachbarung zu minimieren.

6.3. Bauweise

Wie bisher gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes 63, 2. Änderung die abweichende Bauweise, da nach wie vor Gebäudelängen von mehr als 50 m vorgesehen sind. Seitliche und rückwärtige Grenzabstände sind einzuhalten.

6.4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich der Stellplatzanlage untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Dazu gehören auch Infrastruktureinrichtungen für Fahrräder und e-Mobilität.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

An der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze besteht der auf der Grundlage der früheren Festsetzung hergestellte Knick. Dieser wird als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen.

Zudem wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Knick sowie den dazugehörigen 3 m breiten Knickschutzstreifen beinhaltet.

Durch die Festsetzung erfolgt die dauerhafte Sicherung des Knicks einschließlich Wall und Seitenflächen sowie der Ersatz abgängiger Bäume (Überhälter).

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung (Fläche 1) ist als gestalterische Trennung zum Straßenverlauf der B 4 gärtnerisch wie festgesetzt zu erhalten. Ziel ist es, die Eingrünung am Ortseingang zu erhalten und durch ergänzende Bepflanzung zu verbessern.

Die Festsetzung für die Fläche 2 entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten wird unverändert übernommen. Sie bildet einen Sichtschutz zum Nachbargrundstück hin.

Die Festsetzung für die Fläche 3 ergänzt den festgesetzten Knickschutzstreifen und gewährleistet so den dauerhaften Bestand des gesetzlich geschützten Knicks.

Textlich wird festgesetzt, dass zur Gliederung der Stellplatzfläche 15 standortgerechte, einheimische Laubbäume auf Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Um adäquate Wuchs- und Lebensbedingungen für die Bäume zu schaffen, wurden Festsetzungen zu der Größe der Baumscheiben sowie dem durchwurzelbaren Raum gemacht.

Die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung ist gemäß den Empfehlungen des Freiflächenplans vorzunehmen. Dort vorgesehene Baumstandorte können in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Quickborn an die Erfordernisse der Erschließung angepasst werden.

6.6. Gestalterische Festsetzungen

Um eine Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild und eine Anpassung an den vorhandenen Baukörper zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 der Landesbauordnung festgesetzt.

Das Dach ist als Flachdach oder flachgeneigtes Dach bzw. Pultdach mit einer Neigung von maximal 6 Grad auszuführen. Damit wird eine moderne Bauform ermöglicht, die die zulässige Gebäudehöhe für die vorgesehene Nutzung

ausnutzt, ohne weitere Dachaufbauten und damit das Ortsbild störende große Gebäudehöhen zu erhalten. Anlagen für Photovoltaik sind zulässig; eine evtl. erforderliche Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist möglich.

Für die Außenwände ist Verblendmauerwerk in Erdtönen von beige bis rot / rotbraun, weißer Putz, Metall oder Glas zulässig. Eine Kombination dieser Materialien ist ebenfalls zulässig. Damit ist ein modernes Erscheinungsbild möglich, dass sich an der Umgebung orientiert und so zur Einfügung in das Ortsbild beiträgt.

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, um eine ruhige Dachlinie zu erhalten. Fassadenplakate sind nur an der Nordseite zulässig.

Die gestalterischen Festsetzungen stellen Regelungen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) dar. Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 82 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein entsprechender Hinweis gemäß § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Text (Teil B) erfolgt.

7 Verkehrliche Erschließung

Die bereits vorhandene Erschließung über die Straße Güttloh bleibt bestehen. Es erfolgt weiterhin keine Zufahrt von der Kieler Straße (B 4) aus. Zur Sicherstellung wird entlang der Grundstücksgrenze zur B 4 ein durchgängiger Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Straße Güttloh im Norden und die Parkplatzfläche zu der Anlieferzone an der südwestlichen Stirnseite des Baufeldes.

Auf dem Grundstück sind gemäß dem aus Erfahrungswerten abgeleiteten Bedarf 97 PKW-Stellplätze sowie 10 Fahrradstellplätze vorgesehen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Erneuerung des Lebensmitteldiscounters führt zu keinen Veränderungen in der Ver- und Entsorgung.

Die Menge des anfallenden Oberflächenwassers bleibt im Rahmen der bisherigen Größenordnung, da die Größe der überbauten und versiegelten Fläche lediglich unwesentlich größer wird. Auf dem Grundstück wird für eine ausreichende Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers gesorgt.

TEIL II - UMWELTBERICHT

9 Grundsätze des Umweltberichts

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 a BauGB erstellt.

10 UVP-Vorprüfung

Der geplante Einzelhandelsmarkt fällt unter die Vorhaben nach Anlage 1 UVPG „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“:

Nr. 18.6: Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird,

in Verbindung mit

Nr. 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;

sowie unter die Vorhaben nach Anlage 1 LUVPG, Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben

Nr. 10 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5.000 m².

Der Prüfwert für die Vorprüfung von 1.200 m² wird überschritten. Folglich ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 9 UVPG bzw. nach § 4 LUVPG durchzuführen auf Basis der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien (bzw. in Schleswig-Holstein auf Basis der Anlage 2 zum LUVPG). Im Zuge der Einzelfallprüfung soll festgestellt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen sind. Für die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen wird als Ist-Zustand die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 63, 1. Änderung zulässige Nutzung zugrunde gelegt.

Die Vorprüfung erfolgt gemäß § 50 UVPG im Rahmen des Umweltberichtes zur Bauleitplanung.

11 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für den Bebauungsplan Nr. 63, 2. Änderung in Tabellenform dargestellt.

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Flächennutzung • Bewertung: Inanspruchnahme von Gehölzbereichen und geschützten Knicks ⇒ Relevante Auswirkungen auf nicht urbane Flächen	– Landschaftsplan	– aktuelle Bestandsaufnahme
Schutzgut Boden		
<ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp/ Bodenart • Bewertung: Ertragsfähigkeit, Standortqualität für natürliche Vegetation, Lebensraum für natürliche Pflanzen • Vorbelastungen ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ⇒ geologischer Untergrund - Erdfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> – Baugrunduntersuchung Bestandsgebäude – Bodenbewertung des LLUR – Landschaftsplan – Regionalplan, Landschaftsrahmenplan – geologische Bewertung einer Tiefenbohrung auf dem Grundstück durch das LLUR 	

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • Oberflächengewässer • Wasserqualität • Vorflutverhältnisse • Bewertung: Natürlichkeit ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Umweltatlas SH – Landschaftsplan – Regionalplan, Landschaftsrahmenplan – Baugrunduntersuchung Bestandsgebäude 	--
Schutzgut Klima		
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalklima • Klima SH • Klimawandel • Bewertung: raumbedeutende Klimafunktionen ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan 	--
Schutzgut Luft		
<ul style="list-style-type: none"> • Luftqualität • Bewertung: raumbedeutende Frischluftfunktionen ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan – Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH) 	--
Schutzgut Pflanzen		
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzlich geschützte Biotope • Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten) • Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten) • Biotop- und Nutzungstypen • Prägende Gehölzstrukturen • Bewertung: Naturnähe, Alter/ Ersetzbarkeit, seltene Arten, Seltenheit des Biotoptyps ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan – Biotopkartierung des LLUR 	<ul style="list-style-type: none"> – aktuelle Bestandsaufnahme – artenschutzrechtl. Stellungnahme –
Schutzgut Tiere		
<ul style="list-style-type: none"> • Brutvögel • Amphibien 	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> – Potenzialanalyse Brutvögel, Fledermäuse und

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
<ul style="list-style-type: none"> • Fledermäuse • Bewertung: Seltenheit des Lebensraums, Vorkommen planrelevanter Arten ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ⇒ Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen 		Amphibien
Schutzgut biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbundsystem • Schutzgebiete • Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten • Bewertung: Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars ⇒ Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt 	– Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben	--
Schutzgut Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildtypen • Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen • Sichtbeziehungen • Historische Kulturlandschaften • Bewertung: Natürlichkeit, historische Kontinuität, Vielfalt, historische Kulturlandschaft ⇒ Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild 	– Landschaftsplan	– Landschaftsbilderfassung bei Bestandsaufnahme
Schutzgut Mensch		
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen / Wohnumfeld • Erholung / Gesundheit • Bewertung: Wohnfunktion, Erholungswirksamkeit der Landschaft, gesundheitliche Wirkungen der Umgebung ⇒ Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume 	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan – Flächennutzungsplan 	--

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> • Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale) • Historische Kulturlandschaften • Geotope • Bewertung: Ausstattung mit schützenswerten Gütern ⇒ Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsplan – Landschaftsrahmenplan 	--
Technischer Umweltschutz		
<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgung • Erneuerbare Energien • Gefahrenpotenzial Unfälle • Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt ⇒ Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> – Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes 	
Sonstiges		
<ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben ⇒ Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsplan, Regionalplan – Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan – Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem – Natura 2000 – Verordnungen (NSG, LSG) 	--

12 Eingriffsregelung

Gemäß § 18 BNatSchG (Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht) ist die Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden. Da das gesamte Plangebiet Teil der derzeit rechtgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 ist, ist somit keine Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

13 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Planung darf nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen; dies betrifft:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten

- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung

Um solche Verstöße auszuschließen wird im Rahmen des Planverfahrens das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme geprüft unter folgenden Aspekten:

- zu fallende Bäume u. Sträucher sind Lebensraum besonders geschützter Vögel (Fallzeiten)
- unmittelbar dicht angrenzend am Knick wird gebaut (Bauzeitenregelung)
- zu beseitigende Gewässer können Lebensraum geschützter Amphibien sein
- Bestandsgebäude könnte Lebensraum für Fledermäuse enthalten.

Stadt Quickborn,

.....

.....

Der Bürgermeister