



Stadt Quickborn

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Quickborn

Verfahrensstand: in Abwägungsvorbereitung - Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Fassung: **ENTWURF**, 18. Oktober 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2	Planerarbeitung und Gutachten.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Alternativenprüfung.....	6
<b>3</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
3.2	Verkehrliche Anbindung.....	8
3.3	Naturräumliche Gegebenheiten.....	9
3.4	Bisheriges Planungsrecht.....	10
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung (2021).....	12
4.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	13
4.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020).....	13
4.4	Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999).....	14
4.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (2017).....	15
4.6	Gutachterliche Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an der Güttloh in Quickborn (2018).....	17
4.7	Zentrenkonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn (2021).....	19
<b>5</b>	<b>Darstellung der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
6.1	Einleitung.....	23
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen.....	28
6.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	32
6.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen.....	32
6.5	Zusätzliche Angaben.....	33
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben, Billigung</b> .....	<b>34</b>
7.1	Flächenangaben.....	34
7.2	Kostenangaben.....	34
7.3	Billigung.....	34

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214, S. 1),
- 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 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ausgabe des Quickborner Tageblattes vom 04.02.2020 sowie durch Bereitstellung im Internet ([www.quickborn.de](http://www.quickborn.de)) am 04.02.2020 und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1 vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.02.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 am 10.08.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am \_\_.\_\_.20\_\_ den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr, mittwochs von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am \_\_.\_\_.20\_\_ im Quickborner Tageblatt und am \_\_.\_\_.20\_\_ durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_.\_\_.20\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_.\_\_.20\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans am \_\_.\_\_.20\_\_ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Planzeichnung mit der durch die Ratsversammlung beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_.\_\_.20\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ (10. Änd.) – mit Hinweisen – genehmigt.

Die Hinweise sind beachtet. Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am \_\_.\_\_.20\_\_ im Quickborner Tageblatt sowie am \_\_.\_\_.20\_\_ durch Bereitstellung im Internet und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses, Rathausplatz 1, ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am \_\_.\_\_.20\_\_ wirksam.

## 1.2 Planerarbeitung und Gutachten

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg als Dritte i. S. des § 4b BauGB beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans standen folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen zur Verfügung:

- Grünordnerischer Fachbeitrag/Artenschutzfachbeitrag (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, Stand 05.10.2023)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan (Jacob & Fichtner, 05.10.2023, in dieser Begründung enthalten)
- Lärmtechnische Untersuchung (WVK, 15.12.2021)
- Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (Stand 05.07.2021)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (GFN, Stand 15.07.2020)
- Baugrundgutachten (GSB, Stand 23.06.2021)
- Salzstockerkundung Bohrprofile (Nordmann GmbH, Oktober 2021)
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel (cima Beratung + Management GmbH, 23.08.2018)
- Ergebnisbericht Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Quickborn (Stadt+Handel PartGmbH, 10.06.2021)
- Entwässerungskonzept (WVK, Stand 21.04.2022)
- Verkehrsgutachten (WVK, Stand 18.11.2021)
- Ökobilanz Studie (Dr. Ing. Stephan Anders – Nachhaltigkeitsberater, Stand 19.09.2023)

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

---

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn 2017, weist das Änderungsgebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als ergänzenden Nahversorgungsstandort aus, der durch Güter des täglichen Bedarfes charakterisiert ist.<sup>1</sup> „Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden.“<sup>2</sup> Mit dem Zentrenkonzept für die Innenstadt und der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn aus Juni 2021 wurde für den Standort Gütthloh gutachterlich eine besondere Versorgungsfunktion festgestellt. Der Standort Gütthloh als besonderer Nahversorgungsstandort gewährleistet perspektivisch „die Nahversorgung der süd-östlichen Siedlungsbereiche, geht dabei aber über die reine wohnortnahe Versorgung hinaus, indem er aufgrund fehlender Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen die Qualität der Lebensmittelversorgung in Quickborn sichert und optimiert.“<sup>3</sup>

Am Standort Gütthloh 1-5, befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter im Gebäudekomplex „Beluga-Haus“. Das „Beluga-Haus“ beherbergt sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungsnutzungen. An dem vorhandenen Standort des Lebensmitteldiscounters können die sich in den vergangenen Jahren geänderten Kundenwünsche und Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf nicht mehr erfüllt werden. Die derzeitige Verkaufsfläche am Standort ist aufgrund der baulichen Restriktionen zu gering und der Betrieb mit der momentanen Flächenverfügbarkeit somit perspektivisch nicht zukunftsfähig. Ein Erhalt oder gar eine Stärkung der Versorgungsfunktion sind daher auf der derzeitigen Fläche nicht möglich. Um gemäß dem Einzelhandelskonzept den zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Stadtrandkerns I. Ordnung im Nahbereich der Metropole Hamburg zu sichern und zu erhalten und den in gemäß Teilfortschreibung Besonderen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, ist eine Flächenverlagerung des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Die Verlagerung wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Gütthloh II“ gesichert. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist derzeit nicht möglich. Entsprechend den Planungszielen der Stadt Quickborn, den Standort Gütthloh als besonderen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, ist der Flächennutzungsplan in diesen Bereichen anzupassen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in den Änderungsgebiet sowie die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben – auch im Zusammenhang mit der Vergrößerung eines weiteren Lebensmitteldiscounters am Standort Gütthloh 7 – wurde im Jahr 2018 gutachterlich geprüft (siehe Punkt 4.6). Eine Standortalternativenprüfung wurde durch die Stadt Quickborn im Jahr 2019 durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept Stadt Quickborn 2017, S. 78

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept Stadt Quickborn 2017, S. 84

<sup>3</sup> Ergebnisbericht Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn 2021, S. 240

## 2.1 Alternativenprüfung

Im Rahmen einer Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich „Güttloh“ hat die Stadtverwaltung der Stadt Quickborn bereits im Jahr 2019 unbebaute Flächen sowie Flächen im Bestand auf ihre Eignung als mögliche Nahversorgungsstandorte überprüft. Betrachtet wurden hierbei neun Standorte im zentralen Stadtgebiet von Quickborn, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ (gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn 2017).

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat die Stadt Quickborn neun mögliche Alternativstandorte untersucht. Dazu gehören fünf Standorte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ der Stadt Quickborn (eine Bestandsimmobilie eines Lebensmitteldiscounters im sog. „Forum“ am Bahnhof sowie vier Standorte im Verlauf der Bahnhofstraße), ein Standort auf einer potenziellen Erweiterungsfäche für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Kieler Straße/Marktstraße) sowie vier Standorte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (Standort im westlichen Stadtgebiet außerhalb des Versorgungsbereichs aber in direkter Zuordnung zu den westlichen Wohngebieten (Marktstraße)) sowie einem Standort am „Güttloh“, unmittelbar nördlich der Bestandsimmobilie „Beluga-Haus“ („Güttloh / Renzeler Straße“).



Abbildung 1: Verortung Standortalternativen

Kriterien der Standortalternativenprüfung waren neben den Realisierungschancen die Bewertungen der Stadtentwicklungsperspektiven sowie der Umsetzbarkeit der Bauanforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes für Lebensmittel. Es ist darauf hinzuweisen, dass städtebaulich-technische

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gründen bzw. Fragen der Grundstücksverfügbarkeit anderen Betrachtungsperspektiven auf die Standorte inkl. Baulücken vorangestellt wurden. Sofern ein untersuchter Standort für das Planvorhaben in der Gesamtschau der genannten Kriterien aufgrund von planerischen Gründen ohnehin als ungeeignet für das Planvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gewertet wurde, ist auf eine Betrachtung weiterer Aspekte wie der naturschutzfachlichen Bewertung verzichtet worden. Die Inhalte der Alternativenprüfung sind in der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ detailliert dargelegt.

Die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu max. 1.100 qm Verkaufsfläche (VK) im Wege der Verlagerung auf das Nachbargrundstück kann nach den Ergebnissen der Alternativenprüfung durch die Stadt Quickborn als die einzig geeignete Option bewertet werden. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgung in Form einer Verlagerung und Erweiterung am derzeitigen Standort Güttloh bleibt somit nach ausführlicher Standortalternativenprüfung die Vorzugsvariante.

Auch aus landesplanerischer Sicht, ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Güttloh in Quickborn sowie der durchgeführten Standortalternativenprüfung der Standort grundsätzlich für die verfolgten Planungsabsichten geeignet.

Durch die Erweiterung der Lebensmittelversorgung am besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh kann dieser gemäß den Zielen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2021) (siehe Kapitel 4.7) gesichert werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 wird, auch unter Berücksichtigung der zeitgleich stattfindenden Expansion des benachbarten Lebensmitteldiscounters keine negative Wirkung auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ erwartet.

### 3 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Quickborn liegt in Schleswig-Holstein im Kreis Pinneberg, rund 20 Kilometer nordwestlich von Hamburg. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Stadt Quickborn. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Norderstedt (rd. 8 km entfernt), Pinneberg (rd. 11 km entfernt) und Kaltenkirchen (rd. 13 km entfernt). Die Innenstadt von Quickborn befindet sich nördlich des Änderungsbereichs an der Kieler Straße (B 4) und der Bahnhofstraße in ca. 1 Kilometer Entfernung. Der Bahnhof der Stadt Quickborn ist ebenfalls etwa 1,1 Kilometer entfernt. Zudem befindet sich der Haltepunkt der Regionalbahn (AKN) Quickborn Süd in etwa 500 m Entfernung.

Das direkte Umfeld des Änderungsbereichs ist überwiegend gewerblich und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich auf der gewerblichen Fläche befinden sich neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 64 verlagert und erweitert werden soll, ein weiterer Lebensmitteldiscounter, ein Getränkefachmarkt, das „Beluga-Kino“ sowie ein Bäcker. Südlich und nördlich der Lebensmittelmärkte an der Güttloh prägt auto-orientiertes Gewerbe die Umgebung. Südlich und westlich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße (B 4) eine Schule. Nördlich

grenzen private Liegenschaften mit Wohnnutzung an. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen gehölzbestandenen Knick und daran angrenzende private Liegenschaften begrenzt. Im Osten wird der Änderungsbereich ebenfalls von einem bestehenden Knick und angrenzenden privaten Liegenschaften sowie der Stichstraße „Güttloh“ begrenzt. In Richtung Süden und Westen wird der Änderungsbereich durch Flächen mit landwirtschaftlichen Nutzungen eingefasst.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 503, 506,
- im Osten von den Flurstücken 32/21, 32/22 und 32/12
- im Norden, Süden und Westen vom Flurstück 507.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Quickborn, Flur 30, das Flurstück 505 als private Grundstücksfläche.

### **3.2 Verkehrliche Anbindung**

An das regionale und überregionale Straßennetz ist Quickborn über die Bundesautobahn A 7 (Hamburg – Flensburg), über die Bundesstraße B 4 „Kieler Straße“ (Hamburg – Kiel) sowie über die Landesstraße L76 „Pinneberger Straße“ (Norderstedt – Pinneberg) angebunden. Darüber hinaus besteht innerhalb der Stadtgrenzen ein gut ausgebautes Straßennetz.

Wesentlich zur Erreichung des Plangebiets trägt die Kieler Straße (B 4) bei, von deren Knotenpunkt die Straße Güttloh das Plangebiet erschließt. Die Kieler Straße ist als Bundesstraße Teil des übergeordneten Verkehrsnetzes und Umleitungsstrecke für die parallel verlaufende Bundesautobahn. Die Innenstadt mit dem zentralen Versorgungsbereich erstreckt sich neben der Bahnhofstraße auch entlang der Kieler Straße. Somit kommen der Kieler Straße unterschiedliche Funktionen als Aufenthalts- und Einkaufsort, Durchgangsstraße und Verbindungsachse zu.

Durch die Ansiedlung von verkehrsintensiven Nutzungen wie Supermärkten, Sportanlagen und einem Kino entlang des südlichen Abschnitts der Kieler Straße wird eine hohe innerörtliche Verkehrsfrequenz erzeugt. Gemäß der Städtebaulichen Studie „Kieler Straße“ aus dem Jahr 2020 soll jedoch perspektivisch die Nachtschaltung der Ampelanlage entfallen, um auch nachts die Verkehrssicherheit zu erhöhen und eine Verkehrsberuhigung der Ortseinfahrt auch in diesen Stunden zu erreichen. Für den PKW-Verkehr ist eine problemlose Zufahrt zum Planvorhaben über die Straße Güttloh sichergestellt.

Die Stadt Quickborn verfügt zudem über eine gute Einbindung in das schienengebundene Verkehrsnetz. Der Bahnhof Quickborn Süd (AKN) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Mit der Eisenbahnlinie A1 (AKN) Hamburg-Neumünster und den S-Bahn Linien im Großraum Hamburg kann der Hamburger Hauptbahnhof in rund 45 Minuten erreicht werden. Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) verbinden Quickborn mit Pinneberg und Norderstedt. Zukünftig ist mit der Verlängerung der S-Bahnlinie 21 eine umsteigefreie und schnellere Anbindung an Hamburg und umliegende Stadtteile und Gemeinden geplant. Der Flughafen Hamburg kann mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreicht werden.



### **3.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

#### **3.3.1 Topographie**

Das Gelände ist weitestgehend eben und weist Höhen zwischen ca. 24,60 m üNNH und 25,20 m üNNH auf. Der höchste Punkt befindet sich in der Mitte des Änderungsbereichs, von wo es zu den Seiten hin leicht abfällt.

#### **3.3.2 Boden**

##### Baugrund

Für den Änderungsbereich wurde im Juni 2021 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde der Untergrund durch jeweils 18 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von 4,00 m bzw. 6,00 m unter Geländeoberkante erkundet. Im untersuchten Bereich wurden bis in Tiefen von 0,4 m bis 0,8 m unter Geländeoberkante (GOK) Oberboden aus gemischtkörnigen, bereichsweisen schwach kiesigen, schwach schluffigen, humosen Sanden angetroffen. Unterhalb des Oberbodens stehen Sande und Geschiebeböden in Wechsellagerung bis auf Endaufschlusstiefen von 4,00 m bzw. 6,00 m an.

##### 3.3.2.1 Erdfälle

Der Änderungsbereich liegt in einem nord-süd-streichenden Gebiet innerhalb der Stadt Quickborn, in dem in geringer Tiefe (weniger als 70 m) lösungsfähige Gesteine, hier Gips, anstehen und in dem einige Erdfälle aufgetreten sind, bzw. auffällige Senken mit Erdfallvermutung vorhanden sind. Zur Klärung des Sachverhalts wurde im Oktober 2021 eine Bohrung im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurden in einer Tiefe von etwa 46,2 m unter Geländeoberfläche lösungsfähige Gesteine vorgefunden. In Ermangelung einer geregelten Vorgehensweise in Schleswig-Holstein sollen die „Hinweise zur geotechnischen Bewertung und zum Umgang mit Subrosion/Erdfällen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie des Landes Niedersachsen beachtet werden.

##### 3.3.2.2 Wasser

In Tiefen von etwa 1,00 m bis 1,90 m unter GOK (mittlerer Wasserstand von etwa +23,70 m ü. NN.) wurde Stau-, Schichten und Sickerwasser überlagertes Grundwasser angetroffen, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodes unter Umständen örtlich und zeitlich bis in Höhe des Geländes – in Senken sogar noch darüber – aufstauen kann.

Eine Regenwasserversickerung ist entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 im Allgemeinen nicht möglich – allenfalls in kleinen Teilbereichen in Verbindung mit einer Herabsetzung des Mindestabstands einer Muldenversickerungsanlage zum mittleren Jahreshöchstwasserstand innerhalb der Sande. Zudem ist aufgrund der Lage über dem Salzstock eine Versickerung nur mit Einschränkungen möglich. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden.

##### 3.3.2.3 Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist laut telefonischer Auskunft des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein kein Verdachtsgebiet für Kampfmittel.

##### 3.3.2.4 Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen

Nach Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise oder Informationen auf eine altlastenverdächtige Fläche oder Altlast, noch auf eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche vor.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### **3.3.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)**

Aufgrund seiner noch hochwertigen Moorreste und seines großflächig hohen Entwicklungspotenziales ist das Himmelmoor westlich des Ortsteils Quickborn-Ort mit Ausnahme eines Abbauzentrums als FFH-Gebiet ausgewiesen. Teilbereiche des Himmelmoores werden bereits seit den 1990er Jahren renaturiert. Das FFH-Gebiet wird aufgrund fehlender ökologischer Verknüpfungen und hinreichender Entfernung durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

In Quickborn und dem weiteren Umfeld befindet sich kein EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.3.4 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope**

Das Plangebiet ist Teil einer artenarmen Intensivgrünlandfläche, die im Süden und im Westen durch ältere, im Osten durch einen jungen als Naturschutzmaßnahme angelegten Knick begrenzt wird. Dieser Knick geht in der südöstlichen Ecke als Abgrenzung zu einem bestehenden Regenrückhaltebecken in eine breite Feldhecke über, die jedoch wie die Knicks unter dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG steht. Regelungen zum Umgang mit den rechtlich geschützten Bestandteilen von Natur- und Landschaft werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 getroffen.

### **3.3.5 Artenschutz**

In der Artenschutzrechtlichen Bewertung wurde zunächst eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten vorgenommen, anschließend die vom Vorhaben betroffenen relevanten Arten geprüft und dann für diese eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt. In diesem Zusammenhang ergaben sich Hinweise für die Artgruppe der Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens. Die detaillierten Ergebnisse der Artenschutzprüfung können dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstößt. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

## **3.4 Bisheriges Planungsrecht**

### **3.4.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung zwingend erforderlich. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ soll eine Neuordnung und damit eine Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes erreicht werden.

### 3.4.2 Flächennutzungsplan Stadt Quickborn (2001)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn wurde am 18.04.2001 wirksam. Der Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn stellt das Plangebiet sowie dessen östliches und südliches Umfeld als Flächen für Landwirtschaft dar. Direkt westlich angrenzend schließen gewerbliche Bauflächen an. Nördlich des Änderungsbereichs sind gemischte Bauflächen dargestellt, welche sich entlang der Kieler Straße (B 4) bis zum Stadtkern ziehen.

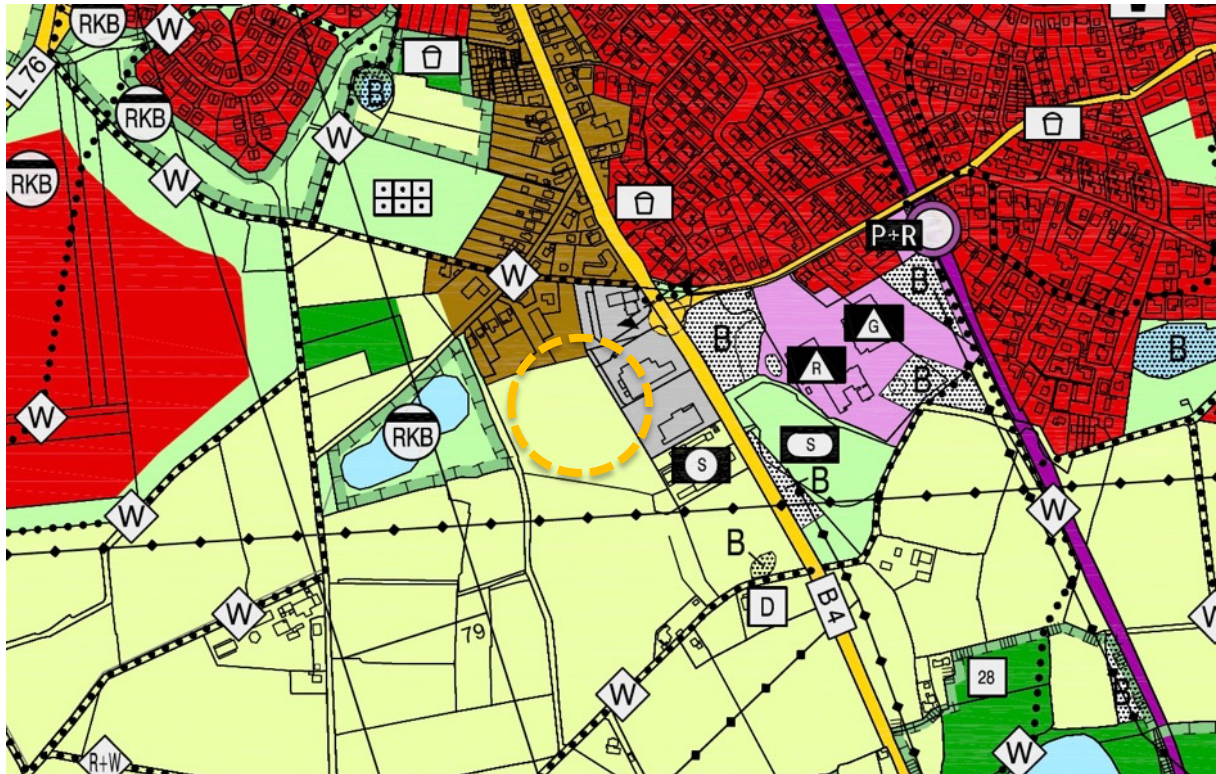


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Quickborn

Da die geplante Einzelhandelsnutzung und die dafür erforderliche Ausweisung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Quickborn erforderlich.

## 4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten bzw. nebengeordneten Planungen sind relevant:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), Fortschreibung 2021,
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RegPl.),
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020),
- Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999),

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- andere rechtlich beachtliche Tatbestände.

#### **4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung (2021)**

Für die Planungen der Stadt Quickborn gilt die Fortschreibung des Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

In LEP werden unter anderem die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des Zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in die Siedlungsachsen im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg sowie im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert.

Die Stadt Quickborn liegt im Ordnungsraum Hamburg und ist im zentralörtlichen System als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft. In den Gemeinden innerhalb der Ordnungsräume sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Die Stadtrandkerne 1. Ordnung sollen, im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort, Versorgungsaufgaben für mehrere umliegende Gemeinden wahrnehmen. Ihre Zentralitätsfunktion ist mit der von Unterzentren vergleichbar. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen, wobei Zentrale Orte und Stadtrandkerne den Schwerpunkt für den Wohnungsbau bilden sollen.

Die Stadt liegt nahe einer Landesentwicklungsachse, entlang derer ausreichend leistungsfähige, überregionale Verkehrsverbindungen ein landesplanerisches Ziel darstellen. Zudem liefert ihr Verlauf unter anderem Orientierungspunkte für mögliche potenzielle gewerbliche Standorte überregionaler Bedeutung. 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, innerhalb deren sich jeweils die Gemeinde Quickborn wiederfindet. In der Regel umfasst der zu versorgende Bereich der Stadtrandkerne gemäß dem Landesentwicklungsplan nur das eigene Gemeindegebiet. Des Weiteren ist das Gemeindegebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Westlich der Stadt Quickborn ist ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Stadt Quickborn Richtung Henstedt-Ulzburg eine Biotopverbundsachse auf Landesebene. Von Hamburg kommend ist im Landesentwicklungsplan im Verlauf bis zur Stadt Quickborn eine zweigleisige Bahnstrecke dargestellt, nördlich davon geht diese über in eine eingleisige Trassenführung.

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind die im Zusammenhang stehenden Ziele und ergänzenden Grundsätze der Fortschreibung des LEP 2021 zu beachten (siehe Kapitel 4.6).

## 4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan für den Planungsraum I konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die Stadt Quickborn wird ebenfalls als Stadtrandkern I. Ordnung dargestellt. Die Zielsetzung eines Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen eingehalten werden.

Neben der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Quickborn durch den Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum bestehen insbesondere am Nordrand der Stadt sowie im Ortsteil Quickborn-Heide Möglichkeiten zur wohnbaulichen und gewerblichen Weiterentwicklung.

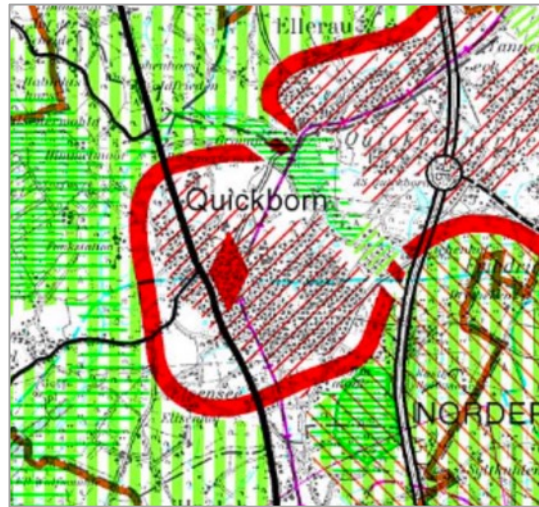


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan

Neben der Zuordnung zum Ordnungsraum von Hamburg ist die Stadt Quickborn aufgrund ihrer Nähe und verkehrsgünstigen Lage zu Hamburg in den besonderen Siedlungsraum eingebunden. Die regional bedeutsame Kieler Straße (B 4) und die östlich durch das Stadtgebiet verlaufende A 7 dienen als wichtige Verbindungen nach Hamburg in den Norden nach Bad Bramstedt, Neumünster, Rendsburg und Kiel. Die bauliche Entwicklung der Stadt ist zudem auf die vorhandene AKN-Bahnlinie zurückzuführen.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Quickborn die folgende weitere städtebauliche Entwicklung vor:

- Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum
- Besondere Möglichkeiten zur wohnbaulichen und gewerblichen Weiterentwicklung am Nordrand sowie im Ortsteil Quickborn-Heide
- Anstreben einer baulichen Verdichtung des Bestands
- Nachhaltige Sicherung der Landschaften mit einer hohen ökologischen Qualität im Nahbereich Quickborn
- Zweigleisiger Ausbau der AKN-Bahnstrecke Hamburg - Kaltenkirchen

Aufgrund der Lage des Plangebiets ergeben sich, gemäß der städtebaulichen Ziele des Regionalplans, keine Vorgaben für das zugrunde liegende Bauvorhaben.

## 4.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Der nördliche Bereich des Stadtgebiets ist gemäß des Planungsraums III des Landschaftsrahmenplans als Trinkwassergewinnungsgebiet gekennzeichnet. Der östliche Teil hiervon wird zusätzlich als Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG i.V.m. § 4 LWG festgesetzt.

Vereinzelt besitzt die Stadt Quickborn Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Am westlichen Rand der Stadt sowie nordöstlich des zusammenhängenden Siedlungsbereichs der Stadt Quickborn befinden sich Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllen.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im nördlichen Bereich der Siedlungsfläche liegt zudem ein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung für Schutzgebiete (siehe LRP Karte 1).

Die Siedlungsbereiche der Stadt Quickborn sind zu einem großen Teil von Landschaftsschutzgebieten sowie Gebieten mit besonderer Erholungseignung umgeben. Insbesondere westlich des Siedlungsbereichs befindet sich zudem ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (siehe LRP Karte 2).

Überwiegend überlagert zu den Flächen für den Landschaftsschutz und der Erholungseignung befinden sich um das Siedlungsgebiet von Quickborn arrondierend klimasensitive Böden. Außerdem besitzt die Stadt vereinzelte Waldflächen, insbesondere am nordöstlichen Stadtrand nördlich des Ortsteils Quickborner-Heide sowie im Frei- und Grünraum zwischen den beiden Ortsteilen Quickborn-Ort und Quickborner-Heide (siehe LRP Karte 3).

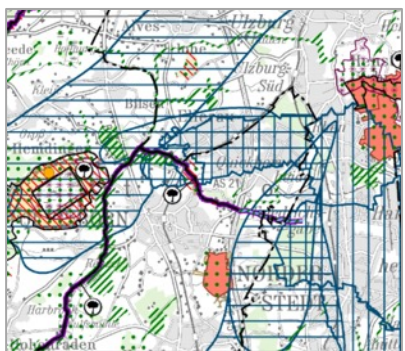


Abbildung 4: LRP Karte 1

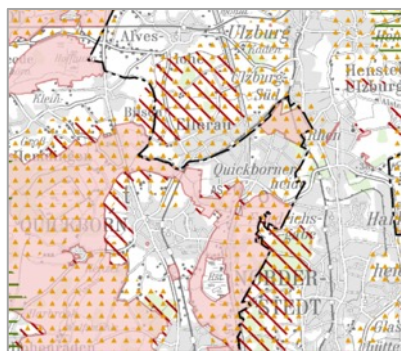


Abbildung 5: LRP Karte 2

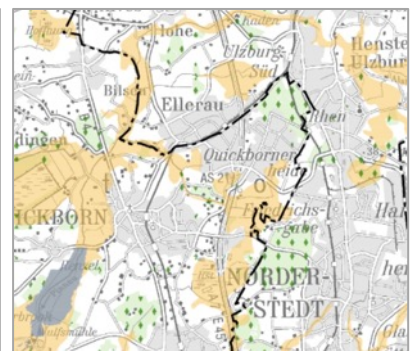


Abbildung 6: LRP Karte 3

Den Änderungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung betreffend, trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen, die der Planung entgegenstehen.

#### 4.4 Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999)

Der Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999) stellt für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans eine Grünlandfläche mit älteren Knicks, eine nördlich angrenzende Mischbebauung und die inzwischen realisierte gewerbliche Nutzung im Osten dar. Der jüngere, östliche Knick war Bestandteil der Planung.



Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan Quickborn (1999)

#### 4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (2017)

Die Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Quickborn (CIMA 2017) beschreibt die Einzelhandelssituation vor Ort und gibt Handlungsempfehlungen vor.

Die Stadt Quickborn übernimmt im zentralörtlichen System des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung. Der Stadt kommt somit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Stadtgebietes und des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu. Als zentralörtlicher Verflechtungsbereich der Stadt Quickborn sind die Gemeinden Hasloh, Ellerau und Bilsen definiert.

Die Stadt Quickborn verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren von 10.920 qm. Im Ortsteil Quickborn-Ort sind vier Lebensmittelvollsortimenter und drei Lebensmitteldiscounter vorhanden. In der Innenstadt und damit innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, befindet sich ein Verbundstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem vollsortimentierten Lebensmittelmarkt und an der Kieler Straße befindet sich ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich. Darüber befindet sich auf der anderen Seite der Bahntrasse (Feldbehrenstraße) ein erst kürzlich modernisierter Lebensmittelmarkt. Entlang der Kieler Straße (B 4), außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist ein Nahversorgungsstandort zu finden: am Standortbereich Güttloh befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter. Im Osten der Kernstadt ist ferner ein kleinerer Lebensmittelmarkt am Harksheider Weg verortet, der die Nahversorgung der umliegenden Wohnbereiche übernimmt. Im Ortsteil Quickborn-Heide ist darüber hinaus ein weiterer Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet Quickborn Nord in verkehrsorientierter Lage mit direkter Anbindung an die A 7 vorhanden (Am Halenberg). Es handelt sich um einen großflächigen Verbrauchermarkt, der eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten kann. Ferner ist ein Lebensmitteldiscounter an der Ulzburger Landstraße in dem Ortsteil Quickborn-Heide angesiedelt; dieser Lebensmitteldiscounter dient vornehmlich der Versorgung der unmittelbaren Umgebung.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Quickborner Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes bestehen im Bereich des Einzelhandels sich immer weiter fortsetzende Entwicklungstrends, welche sich auch in der Einzelhandelsstruktur in Quickborn beobachten lassen. Beispielsweise steigt der Konkurrenz- und Kostendruck, während gleichzeitig die Flächenproduktivität sinkt. Auch nimmt der Marktanteil der Vertriebsform ‚Discounter‘ stetig zu. Daraus resultiert eine neue Qualitätsorientierung im Lebensmitteleinzelhandel, welche neue Konzepte, eine Aufwertung des Ladenbaus sowie neue Serviceebenen und Angebotsphilosophien mit sich bringt. Vor allem beim Versorgungseinkauf, also der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe und Erreichbarkeit, Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird im zunehmenden Maße auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet.

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. Auch die Discounter sichern sich über neue Sortimentsstrategien (z.B.: Frischfleisch, zunehmende Etablierung von Markensortimenten oder: zunehmende Frischekompetenz und qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenience-Produkte, etc.) Marktanteile.

Auf Grundlage der beschriebenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Quickborn lässt sich ein räumliches Zentrenkonzept des Einzelhandels ableiten. Die Innenstadt ist Hauptzentrum und wichtigster Versorgungsstandort für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel/ Reformwaren, Drogeriewaren, Blumen, Arzneimittel etc.), aber auch für weitere ortskerntypische Angebote (u.a. Optik, Bekleidung, Schuhe, Bücher) sowie für viele Dienstleistungsangebote. Das Nahversorgungszentrum „Harksheider Weg“ dient fast ausschließlich der Nahversorgung und hält darüber hinaus ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor. Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind Nahversorgungsstandorte, die einen Lebensmitteldiscounter und/ oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen, ohne den zentralen Versorgungsbereich zu schwächen. Als ergänzende Nahversorgungsstandorte wurden die Standorte „Güttloh“, „Feldbehnstraße“ sowie „Ulzburger Landstraße“ festgelegt.

Diese ergänzenden Nahversorgungsstandorte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion als ergänzende Nahversorgungsstandorte gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein. Als Nahversorgungsstandorte sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert. Darunter fällt als Grundsatz die Entwicklung der Nahversorgung. Demnach soll die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) nach Möglichkeit nur noch im abgegrenzten Zentralen Ver-



sorgungsbereiche „Innenstadt“ erfolgen. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollte die Dimensionierung der Betriebe die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Planerisch sind darüber hinaus insgesamt drei ergänzende Nahversorgungsstandorte in der Stadt Quickborn identifiziert, welche eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. 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 Lebensmitteleinzelhandels bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.

Der Nahversorgungsstandort Güttloh wurde als ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort festgelegt. Dort sind zwei Lebensmitteldiscounter an einem Verbundstandort am südlichen Ortsausgang (Kieker Straße) adressiert. Darüber hinaus sind hier ein Getränkefachmarkt, ein Gastronomiebetrieb (ehemals Fahrradfachgeschäft) sowie das einzige Kino der Stadt Quickborn vorhanden. Der Nahversorgungsstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturellen Randlage.

Für das konkrete Vorhaben wurde ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 erstellt (siehe Kapitel 4.6), welches die Zielkonformität der geplanten Ausweisungen mit den Grundsätzen der Raumordnung analysiert und bewertet.

Darüber hinaus wurde ein Zentrenkonzept erarbeitet und das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben (siehe Kapitel 4.7).

#### **4.6 Gutachterliche Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an der Güttloh in Quickborn (2018)**

Im August 2017 wurde eine erste Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters erarbeitet. Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme wurde zwar die Empfehlung ausgesprochen, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters im „Beluga-Haus“ an der Güttloh umzusetzen, negative städtebauliche Auswirkungen konnten jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen der politischen Abwägung und Entscheidungsfindung wurde aus diesem Grund die Frage aufgeworfen, ob eine kleinere Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Lebensmittelmarktes verträglichere Auswirkungen für die Innenstadt zur Folge hätte.

Aus diesem Grund wurde eine zweite ökonomische Wirkungsanalyse 2018 mit reduzierten 900 bis maximal 1.200 qm VK durchgeführt (statt den ursprünglich angesetzten 1.270 qm VK). Für diese Marktgröße wurden erneut die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen und die Verträglichkeit gegenüber den Zielen des Zentralen Versorgungsstandortes „Innenstadt“ untersucht. Zunächst wird festgestellt, dass der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Da die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters mit einem Weiterbestehen des Baurechtes und damit einer möglichen Nachnutzung der Bestandsimmobilie als Lebensmitteleinzelhandel einhergeht, sind die Untersuchungen zu Kundenfrequenzen, Frequenzverlusten, Verdrängungsumsätzen sowie negativen

städtebaulichen Effekten zusammenfassend vorzunehmen. Zwar ist realistischer Weise davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund bestehender Marktbedingungen im „Beluga-Haus“ ein weiterer Nahversorger nicht überlebensfähig sein wird. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung hat der Gutachter jedoch ermittelt, welche Auswirkungen in diesem nicht realistischen Worst-Case-Fall zu erwarten wären und ob dennoch unter Ausschöpfung der Ausnutzung des fortbestehenden Planrechts eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden könnte. Im Sinne der Rechtsprechung werden laut gutachterlicher Stellungnahme Umsatzverteilungsquoten ab ca. 10 Prozent als abwägungsrelevant bewertet. Als Richtwert für die Verträglichkeit findet daher auch im Gutachten die 10-Prozent-Schwelle Anwendung als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen grundsätzlich möglich, um speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der Modernisierung und Erweiterung zum Teil abwägungsrelevante Umsatzverteilungseffekte ausgelöst werden. Je nach Dimensionierung der Verkaufsfläche des geplanten Marktes ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Branche Nahrung und Genussmittel Umsatzverteilungen zwischen 1,6 Mio. € und 2,1 Mio. €, was einer relativen Umsatzverlagerung zwischen 8,6 Prozent und 11,5 Prozent entspricht. Folglich ist zwar die kleinere Verkaufsflächendimensionierung etwa von 900 qm eindeutig als verträglich einzustufen, jedoch wären die Auswirkungen einer größeren Dimensionierung von etwa 1.200 qm näher zu betrachten.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognosen ist festzustellen, dass für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ abwägungsrelevante Umsatzverteilungsquoten mit potenziell negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten wären, wenn der Lebensmitteldiscounter mit der maximal geplanten Verkaufsflächendimensionierung (1.200 qm) umgesetzt werden würde. Es ist zwar grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Um eine Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels jedoch vollständig ausschließen, empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme dennoch für den Lebensmitteldiscounter eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 qm zu realisieren. Bei dieser Verkaufsgrößenbegrenzung sei in keinem Fall von Funktionsverlusten des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ auszugehen.

Die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unterstützt, die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche jedoch gleichzeitig sichergestellt werden. Als Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme wurde daher festgestellt, dass der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters mit den Empfehlungen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgeschlossen werden können. Bei Betrachtung der konkret zur Diskussion stehenden Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.100 qm VK wäre somit konzeptkonform.

Der geplante Neubau des bereits am Standort Güttloh adressierten Lebensmitteldiscounters sollte gemäß der Stellungnahme grundsätzlich unterstützt werden, da ein bestehender und planerisch gewollter Nahversorgungsstandort aufgewertet wird. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes würde die Versorgungssituation nach Einschätzung des Gutachtens nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aufgrund der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten Lebensmitteldiscounters am Stand-

#### ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

ort Güttloh erscheine es sinnvoll und konsequent, auch eine Modernisierung und Erweiterung des vorliegenden Lebensmitteleinzelhandels vorzunehmen, um dessen langfristige Konkurrenzfähigkeit zu sichern.

Das Verträglichkeitsgutachten attestiert die Einhaltung der zentralen landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. Zwar erfolgte die Prüfung auf Basis der im LEP 2010 enthaltenen Ziele, in der Fortschreibung des LEP 2021 sind diese jedoch weitestgehend erhalten geblieben, sodass von der Verträglichkeit weiterhin ausgegangen werden kann (siehe auch Kapitel 5). In seiner vorgesehenen Ausprägung erfüllt die Lebensmitteleinzelhandelsplanung die Voraussetzungen zur Einhaltung von Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes kann über die Begrenzung der Verkaufsfläche am Standort sichergestellt werden, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 begrenzt wird (siehe auch Kapitel 5).

#### **4.7 Zentrenkonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn (2021)**

Das Zentrenkonzept und das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept wurde entsprechend der Vorgaben der Landesplanung erarbeitet. Die Konzepte wurden an die Herausforderungen der Zukunft angepasst und sich inhaltlich auf die Funktionen der Innenstadt und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte konzentriert. Im Rahmen der Anpassung des Einzelhandelskonzeptes bezüglich des Standortes Güttloh wurde die Nahversorgungsstruktur von Quickborn vertieft analysiert. Im Fokus stand hier, inwiefern die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich gewährleistet wird. Bei der Analyse wurden die Szenarien Wegfall und Erweiterung des Standortes Güttloh gegenübergestellt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass ein aktuell im zentralen Versorgungsbereich ansässiger Lebensmitteldiscounter seinen Standort aufgeben könnte.

Bei einem Wegfall des Standortes Güttloh würde sich die wohnortnahe Nahversorgungssituation des südlichen Siedlungsbereiches deutlich verschlechtern, der discountorientierte Lebensmitteleinzelhandel wäre unterrepräsentiert und ein ausgewogener Betriebstypenmix nicht mehr gegeben. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale in der Innenstadt und den damit fehlenden Ansiedlungsmöglichkeiten wäre die Ansiedlung von Lebensmittelhandelsbetrieben an anderen Standorten außerhalb der Innenstadt wahrscheinlich.

Bei einer Erweiterung des Standortes Güttloh hingegen erhöht sich die Bedeutung des Standortes. Gleichzeitig könnte durch die Erweiterung am Standort Güttloh der Standort gesichert und die wohnortnahe Nahversorgungssituation für den südlichen Siedlungsbereich verbessert werden. Der sich ergebende Betriebstypenmix wäre unter Einbezug der Größenverhältnisse und Marktauftritte der Märkte auch bei einer Standortaufgabe des Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt nach wie vor als ausgeglichen zu bewerten. Aufgrund der im Zuge einer Erweiterung gleichzeitigen Modernisierung der Märkte am Standort Güttloh würde sich die Qualität der Nahversorgungssituation insgesamt verbessern und zukunftsfähig gesichert werden.

Eine gleichzeitige Standortaufgabe des Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt bedeutet für das Innenstadtzentrum den Verlust eines relevanten Ankerbetriebs. Um das Innenstadtzentrum langfristig stärken zu können, muss daher eine neue Positionierung und Gesamtstrategie für das Innenstadtzentrum entwickelt und umgesetzt werden (Zentrenkonzept).

Die Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Quickborn beinhalten folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen:

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Stärkung der Gesamtstadt
2. Profilierung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

Im Rahmen des Zentrenkonzepts wurden die Ziele Nr. 2 und 3 hinsichtlich der Erweiterungsbestrebungen am Standort Güttloh gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Chancen und Risiken ungefähr die Waage halten. Aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale in der Innenstadt, der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung in den südlichen Siedlungsbereichen und dem planerischen Wunsch die qualitative Nahversorgung zu verbessern, wird die Entwicklung am Standort Güttloh verfolgt. Als Voraussetzungen für eine Entwicklung als „Besonderer Nahversorgungsstandort Güttloh“ sollten folgende Punkte überwiegend erfüllt werden:

- Verbesserung der städtebaulichen Integration: Eine Optimierung der fußläufigen und radverkehrstechnischen Wegeverbindungen zu den umgebenen Siedlungsstrukturen in Quickborn wird dringend empfohlen, um den direkten funktionalen Zusammenhang zu den südlichen Siedlungsgebieten zu stärken.
- Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit: Eine Verbesserung der Andienung an den ÖPNV, z. B. durch Schaffung einer neuen Bushaltestelle und/oder Verbesserung der Wegeführung zu bestehenden Haltepunkten, ist nicht zwingend erforderlich, jedoch empfehlenswert.
- keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität gegenüber der Innenstadt: Die geplanten Entwicklungen am Standort Güttloh sind insb. aufgrund der strukturprägenden Veränderungen in der Innenstadt (Schließung des Lebensmitteldiscounters) und weitere Risiken (siehe Seite 233 Zentrenkonzept) besonders kritisch zu sehen.

Es wurde folgendes (priorisiertes) Vorgehen empfohlen:

1) Das vorliegende Zentrenkonzept muss als Instrument zur Stärkung der Innenstadt sowie zur Profilierung von Innenstadtfunktionen jenseits des Einzelhandels politisch beschlossen und zur Umsetzung gebracht werden.

2) Weitere Handelsansiedlungen sind bauplanungsrechtlich auszuschließen (Ausnahme: „Beluga-Haus“). Für die Bestandsimmobilie „Beluga-Haus“ ist mit dem Eigentümer nach Möglichkeit eine Nachfolgenutzung abzustimmen, welche die Entwicklungsoptionen für die Potenzialflächen in der Innenstadt nicht einschränkt.

3) Im Sinne einer möglichst rechtssicheren Bauleitplanung und der hohen Relevanz für die Innenstadt, ist zu empfehlen, die vorliegenden ökonomischen Wirkungsanalysen hinsichtlich ihrer Datenaktualität (z.B. Verkaufsflächen/Umsätze), Plausibilität (z. B. kumulierte Betrachtungen) und Vollständigkeit (z. B. Prognosepflicht) zu prüfen und ggf. zu überarbeiten (siehe hierzu auch Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Das Zentrenkonzept wurde am 27. September 2021 von der Ratsversammlung beschlossen.

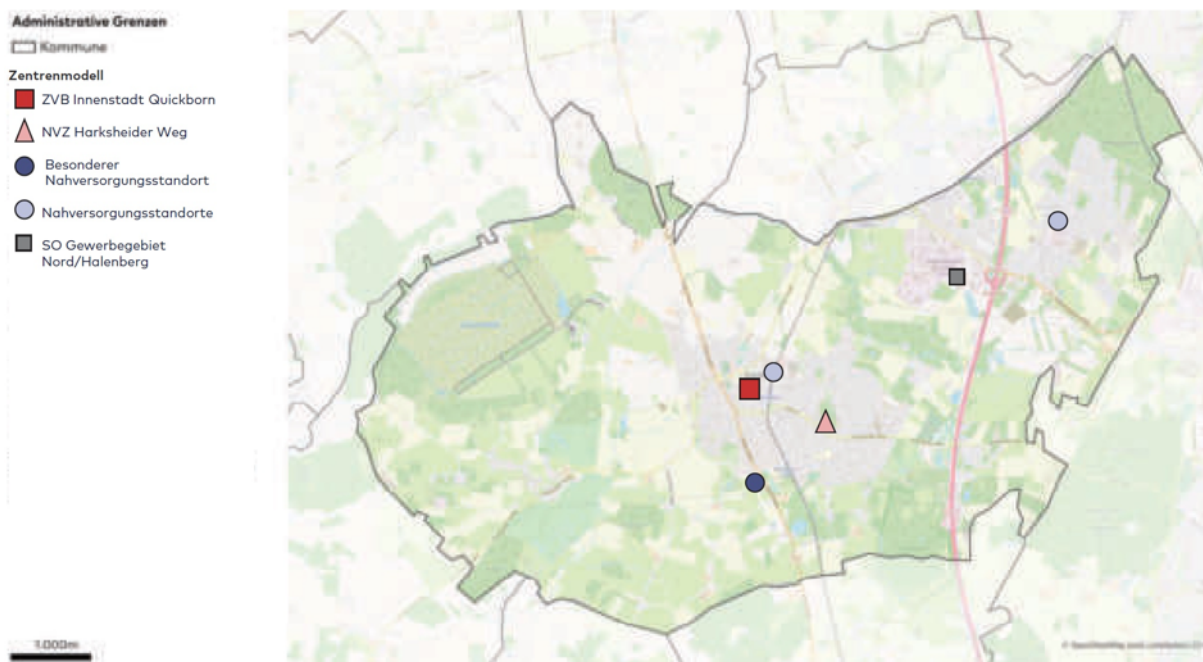


Abbildung 5: Fortgeschriebenes Zentren- und Standortmodell (Zentrenkonzept, S. 240, 2021)

## 5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Standortalternativenprüfung konnten für die Modernisierung und Neuaufstellung eines Lebensmitteldiscounters in Quickborn Flächen an der Güttloh identifiziert werden (siehe Kapitel 2.1). Die Erschließung erfolgt hier über die bestehende Straße Güttloh. Diese Straße Güttloh befindet sich südlich im Stadtgebiet und mündet an den Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh. Der Standort befindet sich damit in verkehrsgünstiger Lage. Der Standort weist zudem gemäß der Standortalternativenprüfung geeignete Realisierungschancen auf und genügt dabei den Bauanforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes für Lebensmittel.

Die Erweiterungsabsicht des bereits in benachbarter Lage ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes auf bis zu max. 1.100 qm Verkaufsfläche (VK) kann nach den Ergebnissen der Alternativenprüfung durch die Stadt Quickborn als die einzig geeignete Option bewertet werden. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgung in Form einer Verlagerung und Erweiterung am derzeitigen Standort Güttloh bleibt somit nach ausführlicher Prüfung die Vorzugsvariante. Auch aus landesplanerischer Sicht ist der Standort unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Güttloh in Quickborn sowie der durchgeführten Standortalternativenprüfung grundsätzlich für die verfolgten Planungsabsichten geeignet. Durch die Erweiterung der Lebensmittelversorgung am besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh kann dieser gemäß den Zielen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2021) der Stadt Quickborn gesichert werden.

Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 wird, auch unter Berücksichtigung der zeitgleich stattfindenden Expansion des benachbarten Lebensmitteldiscounters, keine negative Wirkung auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ erwartet.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn werden Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 bereits nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung differenziert und dargestellt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird der vorliegende Änderungsbereich als Sondergebiet "Verbrauchermarkt" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt. Mit der Darstellung soll der Nahversorgungsstandort gesichert und Entwicklungsoptionen erhalten werden, die seine Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit langfristig sicherstellen.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe sowie das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, werden im Bebauungsplan Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ die Verkaufsfläche sowie die zulässigen Sortimente reglementiert. Dem Zentralitätsgebot, dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenzgebot, dem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot als landesplanerische Vorgaben wird dadurch entsprochen. Es erfolgt eine Beschränkung auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.100 qm im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Prüfung kann der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 entnommen werden.

Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigen der Erhalt und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Hauptverkehrsachse B 4 Einspareffekte bei notwendigen Verkehrsfahrten und führen somit zu weniger und zugleich kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann demnach zusätzlich ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und dadurch eine allgemeine Vermeidung und Verringerung vom Verkehrsaufkommen erfolgen. Ergänzend ist die Fläche durch einen nahegelegenen Haltepunkt des regionalen Bahnverkehrs (AKN) in das überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden und dadurch auch aus anderen Stadtteilen nicht-motorisiert zu erreichen.

Gemäß § 7 Abs. 2 LNatSchG SH sind abweichend von § 11 Abs. 3 BNatSchG die geeigneten Inhalte des Landschaftsplans nach Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches als Darstellungen in den vorbereitenden Bauleitplan zu übernehmen. In die vorliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Landschaftsplans für den Änderungsbereich nicht übernommen, da diese dem zugrundeliegenden Planungsanlass entgegenstehen. Die Darstellung einer Grünlandfläche sowie die vormaligen Knickstrukturen stehen den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten des besonderen Nahversorgungsstandortes an der Güttloh und dem damit flächenintensiven, an die vorliegende Straße anzubindenden Planvorhaben entgegen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine planungsrechtliche Sicherung von Knickstrukturen samt Knickschutzstreifen über eine kombinierte Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen vorgesehen ist. Die durch fachgesetzliche Regelungen geschützten Landschaftsbestandteile werden somit unabhängig von den hier gewählten Darstellungen im Flächennutzungsplan sachgerecht gewürdigt.

Gemäß einem 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. 64 sind dabei von vorrangiger Bedeutung:

#### ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*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.“*

In Ergänzung zur schutzgutbezogenen Betrachtung des Klimas im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Punkt 6.2.5) sowie des grünordnerischen Fachbeitrags, wurde zu diesem Zweck eine Ökobilanz Studie zum Bauvorhaben eines Discountmarktes an der Güttloh durchgeführt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Discountmarkt sich in punkto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Standardmärkten abhebt. Das vorliegende Gutachten bestätigt die Beachtung und besondere Würdigung des Klimaschutzes neben dem Natur- und Umweltschutz, der im Schwerpunkt durch den Umweltbericht sowie den grünordnerischen Fachbeitrag beachtet wird. Es wird der Nachweis erbracht, dass verminderte CO<sub>2</sub>-Emissionen verglichen mit ähnlichen Planvorhaben erreicht werden können und die vorliegende Bauleitplanung einem klimaneutralen Betrieb nicht entgegensteht. Damit werden die anzuwendenden Grundsätze zum Schutz von Klima, Natur und Umwelt der Stadt Quickborn berücksichtigt. Eine detaillierte Auswertung der Ökobilanz erfolgt in der Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64.

## 6 Umweltbericht

---

### 6.1 Einleitung

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung ist zu prüfen, welche voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung).

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des FNP

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bisher auf dem benachbarten Grundstück befindlichen Lebensmitteldiscounters auf die Flächen des Plangebietes geschaffen werden. Entsprechend der Planungsziele der Stadt Quickborn, den Standort Güttloh als besonderen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich anzupassen. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 64 aufgestellt.

#### 6.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Stadt Quickborn, westlich der Kieler Straße.

Das direkte (besiedelte) Umfeld des Änderungsbereichs ist von gewerblichen Nutzungen entlang der Kieler Straße und Wohnnutzungen auf den nördlich angrenzenden Flächen geprägt. Der Änderungsbereich selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist im Norden und Osten von typischen Knicks begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen setzen sich nach Süden und Westen fort.

Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan (2001) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird der Änderungsbereich als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dargestellt.

Im parallel erstellten Bebauungsplan werden die Nutzungen weiter differenziert.

### 6.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Diese werden vollständig von den Sondergebietsflächen eingenommen.

Es werden bisher baulich nicht genutzte Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen. Ein weiterer Flächenbedarf entsteht durch die absehbar erforderlichen planexternen Ausgleichsflächen, die in der nachfolgenden Planungsebene ermittelt werden.

### 6.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p><u>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG</u> Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p> <p><u>§ 50 BImSchG</u> räumliche Trennung von Bereichen mit emissionsträchtigen Nutzungen und Bereichen mit immissionsempfindlichen Nutzungen</p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans</p> <p>Überprüfung der Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete</p>
Fläche	<p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p>	
Boden	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).</p> <p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u></p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans</p>



Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	<p>Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p> <p><u>§ 1 BBodSchG</u> nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>§ 1 WHG</u> Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p>	<p>Entwässerungskonzept auf der Ebene des Bebauungsplans</p> <p>Entwässerungskonzept auf der Ebene des Bebauungsplans</p>
<b>Klima</b>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u> Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	<p>Festsetzung von klimawirksamen Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans</p> <p>Festsetzung von klimawirksamen Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans</p>
<b>Luft</b>	<p>siehe Schutzgut Mensch</p>	

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p><u>§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u> Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans: Erhaltung und nachhaltige Sicherung der randlichen Knicks artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans: Erhaltung und nachhaltige Sicherung der randlichen Knicks artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans: Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Prüfung</p>
<b>Landschaft und Ortsbild</b>	<p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</u> Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 BNatSchG</u> Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p>	<p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans: Sicherung der randlichen Knicks Durchgrünungsmaßnahmen</p> <p>Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplans</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplannungen	...und deren Berücksichtigung
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u> Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	ohne Relevanz

### 6.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Die für das Bebauungsplanverfahren vorliegenden umweltrelevanten Untersuchungen werden auch für die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen:

#### Untersuchungen

- Verkehrsgutachten (WVK, Stand 18.11.2021)
- Lärmtechnische Untersuchung (WVK, 15.12.2021)
- Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (Stand 05.07.2021)
- Baugrundgutachten (GSB, Stand 23.06.2021)
- Salzstockerkundung Bohrprofile (Nordmann GmbH, Oktober 2021)
- Entwässerungskonzept (WVK, Stand 21.04.2022)
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel (cima Beratung + Management GmbH, 23.08.2018)
- Ergebnisbericht Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Quickborn (Stadt+Handel PartGmbH, 10.06.2021)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (GFN, Stand 15.07.2020)
- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. Artenschutzprüfung (JACOB | FICHTNER, Stand: Oktober 2023)
- Aldi Markt Quickborn I Güttloh Ökobilanz Studie (Dr.-Ing. Stephan Anders, Nachhaltigkeitsberater, September 2023)

#### Umweltrelevante Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

- Wasserverband Pinnau Bilsbek Gronau (Schreiben vom 31.08.2023) mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein/ AG 29 (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zum Umweltbericht allgemein
- Landrätin des Kreises Pinneberg – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zu den Schutzgütern Boden und Wasser
- Landrätin des Kreises Pinneberg – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Landrätin des Kreises Pinneberg – untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Fläche, Tiere & Pflanzen und Landschaft
- Landrätin des Kreises Pinneberg – untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zum Schutzgut Boden
- BUND Landesverband SH (Schreiben vom 09.09.2023) mit Hinweisen zum Umweltbericht allgemein und zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Fläche und Tiere & Pflanzen

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen**

### **6.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### 6.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bestehen im Plangebiet selbst keine schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. Flächen mit Wohnfunktion. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nördlich angrenzend Gemischte Bauflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind und tatsächlich bestehen. Die östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen enthalten keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Für die Erholungsfunktion sind weder im Änderungsbereich noch in der direkten Umgebung Flächen vorhanden.

#### 6.2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete mit Wohnfunktionen ergeben sich Auswirkungen durch Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm). Anhand der lärmtechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde festgestellt, dass dem Planungsrecht und der nachfolgenden Realisierung des Vorhabens keine unüberwindbaren immissionsrechtlichen Hindernisse im Wege stehen.

Flächen mit Erholungsfunktion sind durch die Nutzungsänderung nicht betroffen.

#### 6.2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

##### Wohnfunktion:

Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

##### Erholungsfunktion:

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

### **6.2.2 Schutzgut Fläche**

#### 6.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen werden bislang nicht baulich genutzt. Sie liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

#### 6.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Planung kommt es zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen zugunsten einer Bebauung und damit zu einem Flächenverbrauch. Es sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Ein weiterer Flächenverbrauch ist mit der Bereitstellung planexterner Ausgleichsflächen verbunden.

#### 6.2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Entsprechende Maßnahmen sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen.

### **6.2.3 Schutzgut Boden**

#### 6.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Nach den vorliegenden Bodenkenntnissen handelt es sich bei den Flächen im Plangeltungsbereich um regionaltypische, von Natur aus nicht bedeutsame oder empfindliche Böden (Geschiebeböden). Besondere Ausprägungen der Bodenfunktionen sind nicht abzuleiten.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Nach Auswertung einschlägiger Unterlagen besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

#### 6.2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geänderten FNP-Darstellungen ergeben sich gegenüber dem Bestand erstmalige Überbauungen und Versiegelungen durch Gebäude und Flächen für den ruhenden Verkehr, wodurch Verluste und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden.

#### 6.2.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu formulieren (Minimierung der Versiegelungsrate, Dachbegrünungen etc.).

### **6.2.4 Schutzgut Wasser**

#### 6.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde oberflächennah zwar Stau-, Schichten- und Sickerwasser erbohrt, jedoch bis in mindestens 6 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Es handelt sich infolgedessen um grundwasserferne Standorte. Angesichts der schwer durchlässigen Bodenverhältnisse besteht grundsätzlich nur ein mäßiges Versickerungspotenzial.

Ein besonderer Schutzanspruch für das Grundwasser (z.B. durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet) besteht nicht.

#### 6.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Versiegelungsbedingt kommt es durch größere Abflussspenden zu Folgen für den Wasserhaushalt, da diese der Grundwasserneubildung entzogen werden.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Wasserhaushaltes infolge von nutzungsspezifischen Belastungen des Oberflächenabflusses ist bei Behandlung des Oberflächenabflusses nach dem Stand der Technik als gering einzustufen.

#### 6.2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser soll möglichst lange vor Ort verbleiben. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind differenzierte Festsetzungen zur punktuellen Versickerung im Plangebiet, zur Retention und Verdunstung durch Dachbegrünung, Drosselung und Ableitung etc. zu treffen.

### **6.2.5 Schutzgut Klima**

#### 6.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die klimaökologische Situation des Plangebiets ist durch die Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft bestimmt. Die Flächen haben angesichts der geringen Größe nur eine mittlere klimaökologische bzw. bioklimatische Bedeutung.

#### 6.2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Änderung der Flächennutzung von Landwirtschaft in Sonderbauflächen führt zu einer Entwicklung des Siedlungsrandklimas in Richtung eines Siedlungsklimas mit zukünftig höheren Temperaturen, größeren Wärmeabstrahlungen, geringerer Luftfeuchte etc.

#### 6.2.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen, zu Neuanpflanzungen, zur Dachbegrünung etc. zu treffen. Eine Untersuchung der Ökobilanz zur Feststellung von Energieeinsparpotenzialen wird durchgeführt.

### **6.2.6 Schutzgut Luft**

#### 6.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Belastungen der Luft lassen sich zum einen aus dem Straßenverkehr der Straßen (Kieler Straße, Gütthloh) sowie den benachbarten gewerblichen Nutzungen ableiten.

#### 6.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf der Straße Gütthloh wird es infolge des neuen Verbrauchermarktes zu Mehrverkehren kommen. Diese sind Gegenstand einer verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Aus dem Ergebnis der Verkehrsprognose sind Luftbelastungen infolge der Mehrverkehre in Relation zur Gesamtbelastung der Kieler Straße als nicht erheblich einzustufen.

#### 6.2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung etc.).

### **6.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

#### 6.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

##### Biotoptypen

Die Flächen des Änderungsbereiches werden mit Ausnahme der randlichen Knicks von einer Grünlandfläche eingenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen haben nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Hingegen zählt der Knickbestand zu den Elementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und ist zudem gesetzlich geschützt.

Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Größe des Plangebietes ist die biologische Vielfalt nur mäßig ausgeprägt. Es bestehen im Plangebiet und im Umfeld keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG.

#### Fauna / Artenschutz

Als artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plangebiet Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere und Brutvögel zu erwarten. Eine entsprechende Potenzialabschätzung wird im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführt.

Auch aus faunistischer Sicht ist die Vielfalt im Änderungsbereich nur mittelmäßig.

#### 6.2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz kommt es infolge der Nutzungsänderung zu Lebensraumverlusten und -beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Mit den landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch keine bedeutsamen Lebensräume betroffen. Hingegen sind die Funktionsbeeinträchtigungen der randlichen Knicks schwerwiegender.

Angesichts der Ausgangssituation sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse in Bezug zu den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten, sofern spezifische Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

#### 6.2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der randlichen Knicks, zur Begrünung der Bauflächen und Gebäude sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zu formulieren. Absehbar sind weitere naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen planextern durchzuführen.

### **6.2.8 Schutzgut Landschaft**

#### 6.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes in Siedlungsrandlage wird durch die landwirtschaftliche Fläche und die randlichen Knicks bestimmt. In Richtung Süden und Westen setzt sich die knickstrukturierte Landschaft fort.

#### 6.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche rückt die Siedlung weiter in die freie Landschaft vor. Da im großräumigeren Umfeld des Plangebiets weitere Knickbestände eine abschirmende Wirkung haben, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch lokal begrenzt.

#### 6.2.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung von landschaftsprägenden und einbindenden Gehölzbeständen zu treffen.

Zum Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind zudem Maßnahmen zur Gestaltung des neuen Siedlungsrandes und Baumpflanzungen auf den Bauflächen vorzusehen.

### **6.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu beachtende Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Insofern ergeben sich keine Betroffenheiten und keine schutzgutbezogenen Maßnahmen.

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### **6.2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **6.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

### **Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans können für die Bauphase noch keine Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Bebauungsplan, Abrissantrag und Bauantrag), so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

Die Erschließung auch für den Baubetrieb ist über die öffentlichen Straßen gesichert.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können noch keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor. Nutzungsbedingt sind keine problematischen Abfälle absehbar.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Nutzungsänderung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

## **6.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen einer **Standort**untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hat die Stadtverwaltung der Stadt *Quickborn* bereits im Jahr 2019 neun mögliche Alternativstandorte untersucht. Unterschieden wurde hierbei in Flächen innerhalb oder außerhalb des Stadtzentrums (Innenstadt) von *Quickborn*. Neben den Stadtentwicklungsperspektiven wurden die Alternativstandorte auch hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Bauanforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes für Lebensmittel (ausreichend dimensionierte Verkaufsfläche, genügend Parkplätze, Erreichbarkeit und Erschließung) überprüft.

Für die Standortalternativen innerhalb der Innenstadt führten die zu geringe Flächengröße (für den Markt an sich oder für die benötigten Stellplätze) und die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit zu einem Ausschluss jeder einzelnen Planungsalternative.



Außerhalb der Innenstadt war für die Standortalternativen entweder eine Umnutzung aufgrund von Denkmalschutz nicht möglich, die marktfähige Dimensionierung auf dem Grundstück nicht realisierbar, das Einzugsgebiet in Hinblick auf weiteren Einzelhandel nicht geeignet oder die Flächen nicht zu Kauf verfügbar. Auch eine mögliche Erweiterung des existierenden Standorts in Güttloh wurde im Rahmen der Standortalternative überprüft, doch aufgrund der bereits maximal ausgereizten Fläche verworfen.

Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf bis zu max. 1.100 m<sup>2</sup> durch die Verlagerung auf das Nachbargrundstück ist laut den Ergebnissen der Alternativenprüfung durch die Stadt Quickborn die Vorzugsvariante.

Der Standort bietet ausreichend Fläche, um den baulichen Anforderungen zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu genügen. Darüber hinaus lässt sich die Erschließung der Fläche sowie die Anordnung der erforderlichen Stellplatzanzahl auf der Fläche organisieren. Durch die Erweiterung der Lebensmittelversorgung am „ergänzenden Nahversorgungsstandort Güttloh“ kann dieser gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2021 gesichert werden.

Aufgrund des Ausschlusses der Varianten auf Grund der zuvor genannten Kriterien erübrigt sich eine landschaftsplanerische Bewertung.

#### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Eine bauliche Entwicklung wäre nicht möglich. Die Erweiterungsabsichten des vorhandenen Lebensmittelmarktes würden unerfüllt bleiben.

Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich keine Unterschiede zur Bestandssituation.

### **6.5 Zusätzliche Angaben**

#### **Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die Prognose der Umweltauswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt unter Einbeziehung der bereits für den B-Plan erstellten Fachgutachten. Die darin verwendeten Verfahren entsprechen dem jeweiligen Wissensstand und den einschlägigen Fachvorschriften.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen für die vorbereitende Bauleitplanung keine Kenntnislücken vor.

#### **Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Da erst der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist, werden Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachfolgender Genehmigungsverfahren geprüft. Diese dienen ggf. zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung daher nicht vorgesehen.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Quickborn werden durch die Darstellung von Sondergebietsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft geschaffen.

Auf der Grundlage der bereits für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 150 vorliegenden vertiefenden Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Verkehr, Lärm), Boden (Baugrund, Erdfälle), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Biotoptypenbestand, faunistische Potenzialabschätzung) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden der vorbereitenden Planungsebene entsprechend die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Nutzungsänderung für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landwirtschaft. Bei den anderen Schutzgütern entsteht auf der Betrachtungsebene des Flächennutzungsplans keine Eingriffsrelevanz. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu konkretisieren und sicherzustellen.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

### 7.1 Flächenangaben

#### Flächenart

Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	ca. 8.077 qm
Plangebiet insgesamt	ca. 8.077 qm

### 7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Quickborn keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

### 7.3 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn in ihrer Sitzung am \_\_. \_\_. 2023 gebilligt

Stadt Quickborn, den \_\_. \_\_. 2023

.....

(Bürgermeister)

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Planverfasser:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

ENTWURF

zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB