

Stadt Quickborn



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B

für das Gebiet südlich Friedrichsgaber, östlich der Robert-Bosch-Straße, westlich Schmalmoorweg, beidseitig der Borsigkehre

Begründung

Stand: 06.02.2008

Stadt Quickborn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B

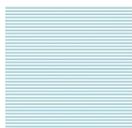
für das Gebiet südlich Friedrichsgaber, östlich der Robert-Bosch-Straße, westlich Schalmoorweg, beidseitig der Borsigkehre

Auftraggeber:

Stadt Quickborn
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1

25451 Quickborn

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Maren Nath
Zivile Paplauskaite

TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2	1. Ausl.	2. Ausl.		

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	5
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	6
3	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN	7
3.1	Grundzüge der Planung	7
3.2	Umstellung auf die BauNVO 1990	7
3.3	Gewerbegebiet	8
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Bauweise	10
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
3.4	Ausschluss von Nutzungen	10
3.4.1	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	11
3.4.2	Vergnügungsstätten	11
3.4.3	Betriebe des Sex-Gewerbes	11
3.4.4	Tankstellen	12
3.4.5	Zentrenrelevanter Einzelhandel	12
3.4.6	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	12
3.5	Werbeanlagen	13
4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.1	Schmutzwasser	13
4.2	Regenwasser	14
4.3	Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation	14
4.4	Müllabfuhr	14
5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	14
5.1	Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV	14
5.2	Innere Erschließung	14
6	NATUR UND LANDSCHAFT, WALD	15
6.1	Erhalt von Anpflanzungen	15
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	15
6.3	Wald	16
7	ALTABLAGERUNGEN	16
8	NUTZUNGSKONFLIKTE	17
8.1	Immissionsschutz	17
8.1.1	Geruchsemitterende Betriebe	17
8.1.2	Gliederung der Gewerbegebiete	17
8.1.3	Schutz vor Verkehrslärm	18
9	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19

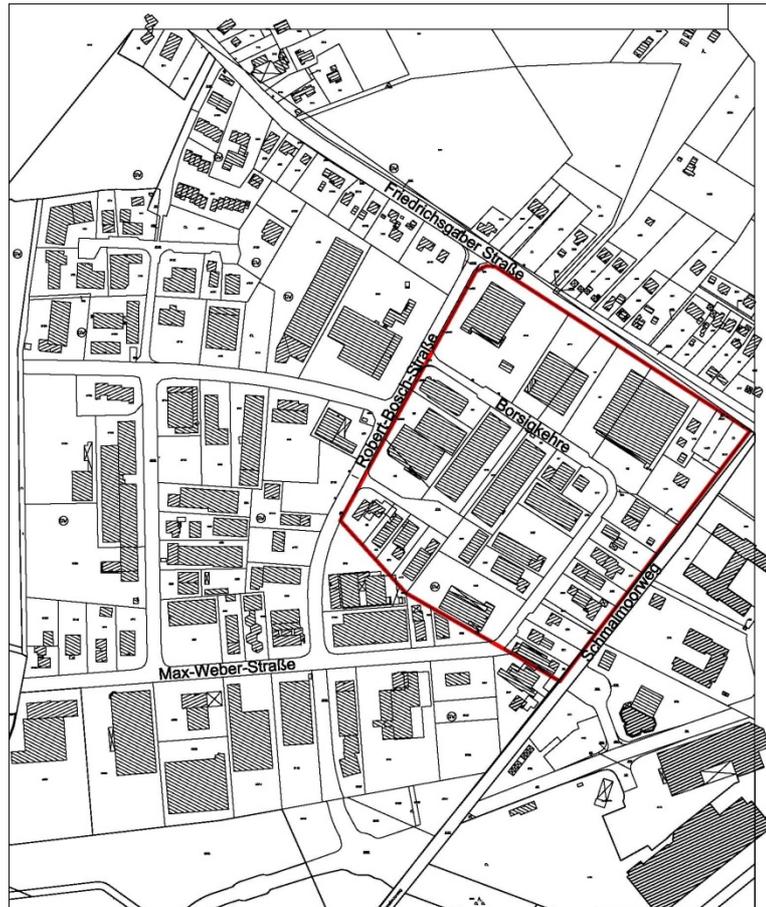
10	UMWELTPRÜFUNG	19
11	UMWELTBERICHT	20
11.1	Einleitung	20
11.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	20
11.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	21
11.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplannungen und ihre Berücksichtigung	22
11.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	23
11.2.1	Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung	23
11.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	29
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
11.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
11.3	Zusätzliche Angaben	31
11.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
12	FLÄCHENBILANZ	32
13	KOSTEN	32

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung – Anlage 1 -
Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Anlage 2 -

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 36 B der Stadt Quickborn ist im Oktober 1982 rechtskräftig geworden. Das ca. 10 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet im Stadtteil Quickborner Heide. Das Gebiet befindet sich südlich der Friedrichsgaber Straße (L 76), östlich der Robert-Bosch-Straße und westlich des Schmalmoorweges. Eingeschlossen im Plangebiet sind die Borsigkehre und Teile der Max-Weber-Straße (siehe Lageplan).



Im gesamten Plangebiet wurden die Baugrundstücke als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Planbereich ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und es hat sich im Laufe der Jahre eine gemischte Nutzungsstruktur aus produzierenden und verarbeitenden Betrieben sowie teilweise aus dem Dienstleistungsbereich entwickelt. Vereinzelt sind zudem Ansätze von Einzelhandelsnutzungen vorhanden (Fischgeschäft, Gartenmöbel, Fabrikverkauf von Textilien).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B erfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 B.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B wird aufgestellt und durchgeführt, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieses als Gewerbegebiet ausgewiesenen Planbereiches zukunftsgerichtet zu stärken und weiter zu entwickeln. Laut Aufstellungsbeschluss der Ratsversammlung vom 26.02.2007 werden mit der Änderung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele verfolgt.

- Der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung des Gebietes soll gewahrt werden, um auch zukünftig adäquate gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten. Diese Standortsicherung ist erforderlich, da infolge von Nachfolgenutzungen in diesem bebauten Gebiet sich die vorhandenen Gebiets- und Nutzungsstrukturen nachteilig zu verändern drohen.
- Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Quickborner Innenstadt ist die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen (auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Quickborn) im Plangebiet ein weiteres wichtiges Ziel der Planung. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Quickborn von 2006 soll künftig ausschließlich nicht zentralrelevanter Einzelhandel (nach der Quickborner Sortimentsliste) zulässig sein.
- Nutzungskonflikte zwischen gebietsinterner und angrenzender Wohnnutzung zu einzelnen Gewerbebranchen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B durch Festlegungen vermieden werden, die heutigen (rechtlichen) Anforderungen entsprechen.
- Vergnügungsstätten und Betriebe des Sex-Gewerbes sollen ausgeschlossen werden.
- Tankstellen sowie die damit verbundenen Tankstellenshops sollen künftig, ebenfalls unzulässig sein.

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B wurde durch Beschluss der Ratsversammlung von 13.02.2007 eine Veränderungssperre als Satzung nach §§ 14 und 16 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre endet grundsätzlich nach zwei Jahren, sofern sie nicht schon durch vorherige Rechtskraft der Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. Sie bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können allerdings Ausnahmen zugelassen werden. Somit können Bauvorhaben durchaus genehmigt werden, wenn sie die genannten Planungsabsichten nicht vereiteln.

3 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

3.1 Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B werden die im geltenden Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festlegungen in den Grundzügen unverändert beibehalten. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (mit Ausnahme der zulässigen Gebäudehöhen) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Punktuell werden die Festsetzungen jedoch an den Bestand bzw. mittlerweile eingetretenen Veränderungen angepasst. Dies gilt insbesondere für

- die Berücksichtigung von weiteren erhaltenswerten Grünstrukturen
- die Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen, die nach EAE 85/95 neu festgelegt werden.
- die Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm.

Das Plangebiet ist jetzt in mehrere Teilbaugebiete gegliedert, die als Quartiere (z. B. QU. 1) bezeichnet und durchnummeriert sind. Damit können Festsetzungen eindeutig zugeordnet und die Lesbarkeit des Planes verbessert werden.

3.2 Umstellung auf die BauNVO 1990

Für den Bebauungsplan 36 B gilt zurzeit die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Nach der 1. Änderung gilt zukünftig stattdessen die BauNVO von 1990. Folgende wesentliche Änderungen sind mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden:

- Die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen liegt künftig bei 1.200 m² Geschossfläche. In der BauNVO von 1977 lag diese Grenze noch bei 1.500 m² Geschossfläche. Damit greifen künftig die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit von Einkaufszentren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Alleine durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 könnte folglich jedoch nur die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Einzelhandelsstruktur planerisch gesteuert werden.
- Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht mehr nur allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten sondern auch unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BlmschG).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur dann noch zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten werden nun bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50% bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 21a unter Anwendung des § 19 Abs. 4 bei der GRZ-Berechnung berücksichtigt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,1 ist zulässig, weitergehende Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Geschossfläche ist nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen werden nur angerechnet, sofern es ausdrücklich im Bebauungsplan festgesetzt ist.
- Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nur noch ausnahmsweise zulässig.
- Es kann nicht mehr von der Festsetzung der Grundflächenzahl oder Grundfläche abgesehen werden.

3.3 Gewerbegebiet

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das gesamte Plangebiet bzw. der Änderungsbereich ist unverändert als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Grundflächenzahl in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B wird unverändert mit 0,8 festgesetzt.

In Kapitel 3.2 wurde bereits die Kappungsgrenze (GRZ 0,8) nach § 19 Abs. 4 BauNVO erwähnt, die durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 künftig bei Neubaumaßnahmen und durchgreifenden Umbaumaßnahmen wirksam werden wird.

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die GFZ ist im gesamten Änderungsbereich unverändert mit 1,6 festgesetzt. Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ergibt sich eine Erleichterung, da künftig nur noch die Geschossflächen in allen Vollgeschossen zur Ermittlung der Geschossflächenzahl herangezogen werden. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) gehen künftig nicht mehr in die Berechnung ein.

- GESCHOSSIGKEIT

Bisher enthält der gültige Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese ergänzend festgesetzt, um für Gebäude bestimmter Nutzungen (z. B. Verwaltungsgebäude) eine Obergrenze für die mögliche Nutzungsebene zu benennen.

In dem Teilbaugebiet QU. 1 entlang der Friedrichsgaber Straße soll die Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung errichtet werden.

In den Teilbaugebieten QU. 2, QU. 3 sind maximal vier Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

- GEBÄUDEHÖHEN

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die geplanten Baukörper in die Nachbarschaft einfügen. Im gesamten Plangebiet ist bisher eine Traufhöhe von max. 10,5 m zulässig.

In dem Teilbaugebiet QU. 1 bleibt die Festsetzung der Traufhöhe bei maximal 10,50 m, um eine optische Beeinträchtigung (z. B. Verschattung) der nördlich angrenzenden Misch- und Wohnbebauung zu verhindern. Im übrigen Plangebiet wird die zulässige Traufhöhe dagegen auf maximal 14,00 m erhöht.

Die Anhebung der maximal zulässigen Traufhöhe ist notwendig, um eine Anpassung an die veränderten Anforderungen an Gebäudehöhen bei gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen. In angrenzenden Gewerbegebieten sind in der jüngeren Vergangenheit bereits höhere Gebäudehöhen zugelassen worden, an die eine Angleichung erfolgen soll.

Ergänzend zur bisher festgesetzten Traufhöhe wird unter Berücksichtigung des Bestandes und eines angemessenen Entwicklungsspielraumes auch die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Bei einer zulässigen Traufhöhe von max. 10,5 m beträgt die Gebäudehöhe höchstens 16,5 m, bei einer Traufhöhe von 14,0 m höchstens 20,0 m. Bei einer Hallenbreite von beispielsweise 80 m könnte danach selbst bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe noch ein flachgeneigtes Satteldach mit etwa 10 Grad Dachneigung errichtet werden.

3.3.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist. Die neu aufgenommenen Gehölzbestände befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Grundstücksgrenzen. Reale Nutzungseinschränkungen sind deshalb mit der Aufnahme in den Bebauungsplan nicht verbunden.

Zum öffentlichen Straßenraum ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 8,0 m vorgesehen. Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum im Bereich der Parkbuchten verringert sich auf 5 m.

3.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind unverändert nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Ausschluss von Nutzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B soll für das Gewerbegebiet der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung gewahrt werden, um auch zukünftig adäquate gewerblich nutzbare Grundstücke zu erhalten. Diese Standortsicherung ist erforderlich, da sich infolge von Nachfolgenutzungen in diesem bebauten Gebiet die vorhandenen Gebiets- und Nutzungsstrukturen nachteilig zu verändern drohen. Desweiteren soll durch den Ausschluss von bestimmten Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und bordellähnliche Nutzungen) dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegengewirkt werden.

Um auch zukünftig ausreichend Gewerbeflächen, insbesondere an diesem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort zu erhalten (auch zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen) sollen bestimmte Arten von Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Dazu zählen Nutzungen, die die Entwicklung des Gewerbegebietes besonders beeinträchtigen oder Nutzungen, die einen Verdrängungswettbewerb bzw. eine starke Abwertung des Gebietes zur Folge haben könnten.

Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Quickborner Innenstadt ist die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ein weiteres wichtiges Ziel der Planung.

Um die oben genannten Planungsziele realisieren zu können werden mit der 1. Änderung die im Folgenden beschriebenen Nutzungseinschränkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Solche Nutzungen stellen in der Regel eine extensive und/ oder unproduktive Flächennutzung dar, die mit dem städtebaulichen Ziel einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar wären.

3.4.2 Vergnügungsstätten

Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maße die Umgebung und sorgen so für eine Prägung der Umgebung, die mit dem vorhandenen Strukturgefüge und der zu sichernden und weiter zu entwickelnden gewerblichen Nutzung nicht vereinbar wäre.

Hinzu kommt, dass es in der Vergangenheit zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung durch nächtliche Ruhestörungen und Sachbeschädigungen durch die Besucher eine inzwischen geschlossene Diskothek gekommen ist, die im benachbarten Plangebiet Nr. 36 A ansässig war.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.4.3 Betriebe des Sex-Gewerbes

Speziell Betriebe des Sex-Gewerbes prägen in starkem Maße die Umgebung und haben so negative Auswirkungen auf das Gebiet und auf „normale“ Gewerbebetriebe. Solche Betriebe lassen sich in das bestehende Strukturgefüge nicht integrieren. Die aufgrund der Standortgunst zu sichernde und weiter zu entwickelnde gewerbliche Nutzung mit möglichst vielen und qualifizierten Arbeitsplätzen würde durch die Ansiedlung solcher Betriebe gefährdet.

Noch ungeklärt ist, ob es sich bei Betrieben des Sex-Gewerbes um eine Art von Gewerbebetrieben oder um Vergnügungsstätten handelt. Allerdings lässt die Rechtsprechung eine Tendenz erkennen, derartige Betriebe unter den Begriff „Gewerbebetrieb“ zu subsumieren. Damit die – für das Gebiet insgesamt nachteilige – Ansiedlung solcher Betriebe verhindert werden kann, müssen sie zusätzlich zu den Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind deshalb auch unzulässig Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerk-

mal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

3.4.4 Tankstellen

Tankstellen sowie die damit verbundenen Tankstellenshops sind angesichts ihres Flächenverbrauchs, sowie der Einzelhandelsproblematik, bezogen auf die Shopnutzung, künftig im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.4.5 Zentrenrelevanter Einzelhandel

Ein für die Stadt Quickborn im Jahr 2006 erstelltes Einzelhandelsgutachten kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 B als Nahversorgungsstandort bzw. als Standort für zentrenrelevante Sortimente nicht geeignet ist. Die siedlungsräumliche Randlage ohne Anschluss an Wohnstandorte oder Geschäftsbereiche kann keinen Beitrag zu einer versorgungsstrukturellen Attraktivierung des nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots leisten. Ein Ausbau insbesondere des zentrenrelevanten Angebots würde die Hauptversorgungsfunktion und Entwicklungsoption der Innenstadt weiter einschränken.

Aus diesen Gründen sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der Quickborner Sortimentsliste anbieten, im Plangebiet generell nicht zulässig. Hiervon unberührt bleibt jedoch der Einzelhandel, der im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Versandhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht. Die Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten darf allerdings höchstens ein Drittel der Gesamtbetriebsfläche, maximal jedoch 200 qm betragen.

Durch das begrenzte Zulassen des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten werden vorhandene Einzelhandelsansätze abgesichert. Außerdem ist es bei Gewerbe- und insbesondere Handwerksbetrieben vielfach auch üblich bzw. betrieblich erforderlich, dass Einzelhandel insbesondere mit selbst hergestellten oder weiter verarbeiteten Produkten betrieben wird.

In der textlichen Festsetzung werden im Übrigen die Sortimente im Einzelnen aufgelistet, die im Einzelhandelsgutachten als speziell auf die Quickborner Verhältnisse bezogen als zentrenrelevant herausgearbeitet worden sind.

3.4.6 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Auch die periphere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente (laut Quickborner Liste sind das z. B. Lebensmittel, Fleisch- und Backwaren) kann laut Einzelhandelsgutachten zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche führen. Deshalb sind solche Betriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche im Plangebiet nicht zulässig. Diese Beschränkung gilt im Übrigen auch für den Einzelhandel mit Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der im direkten Zusammenhang mit einem Großhandels-, Versandhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht.

Die begrenzte Zulassung erfolgt aus den im vorigen Abschnitt bereits genannten Gründen. Hinzu kommt, dass ein begrenztes Angebot an solchen Sortimenten als Grundversorgung für die im Gebiet Beschäftigten durchaus sinnvoll sein kann.

In der textlichen Festsetzung werden im Übrigen die Sortimente im Einzelnen aufgelistet, die im Einzelhandelsgutachten als speziell auf die Quickborner Verhältnisse bezogen als nahversorgungsrelevant herausgearbeitet worden sind.

3.5 Werbeanlagen

Bebauungsplan Nr. 36 B lässt Werbeanlagen an der Friedrichsgaber Straße nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu max. 1,20 m über der Erdgeschossdecke zu und begrenzt die Schrifthöhe auf 30 – 40 cm. An den Gebäudeflächen die zum Schmalmoorweg ausgerichtet sind, dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Schließlich sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 36 A enthält dagegen bisher keinerlei Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

In beiden Plangebieten soll als neue einheitliche Regelung für Werbeanlagen eine Festsetzung getroffen werden, die auch bereits in den benachbarten neuen Gewerbegebieten getroffen wurde:

- Flächige Werbeanlagen und Schriftzüge aus einzelnen Buchstaben an Gebäuden dürfen insgesamt 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus soll gelten:

- In den Gewerbegebieten dürfen freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) bis max. 2 m über der jeweils zulässigen Gebäudehöhe ausgeführt werden. Bewegtes bzw. blinkendes Licht ist nicht zulässig.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über das vorhandene zentrale Ortsentwässerungsnetz der Stadt Quickborn. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 B erfordert keinen Ausbau des Entwässerungsnetzes.

4.2 Regenwasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt unverändert bestehen. Zusätzliche Bebauung und Versiegelungen, die über den Bestand bzw. das geltende Planungsrecht hinausgehen, werden nicht ermöglicht, so dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ortsentwässerung zu erwarten sind.

4.3 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, Erdgas und Trinkwasser sowie Einrichtungen der Telekommunikation bleibt unverändert bestehen und erfolgt über das jeweilige vorhandene Netz. Die Planänderungen erfordern keine Veränderungen der bestehenden Netze.

4.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt unverändert nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

5 Verkehrliche Erschließung

5.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Robert-Bosch-Straße und die Max-Weber-Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Über diese Verbindung sowie die Friedrichsgaber Straße (L 76) wird auch der Autobahnanschluss Quickborn an der Bundesautobahn A 7 erreicht.

Über den ca. 1.000 m entfernten Bahnhof Ellerau besteht mit der AKN Richtung Hamburg und auch Kaltenkirchen eine gute Anbindung an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbundes. Die regionale Anbindung erfolgt über verschiedene Buslinien, die Haltestellen Carl-Zeiss-Straße, Max-Weber-Straße sowie Grandweg sind durch ihre Nähe zum Plangebiet gut zu erreichen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Max-Weber-Straße sowie die Borsigkehere. Die an den Schmalmoorweg und an die Friedrichsgaber Straße (L 76) grenzende Gewerbegrundstücke sind ausschließlich von der Max-Weber-Straße aus zu erschließen (Zu-

und Ausfahrten). Eine Ausnahme bilden wie bisher die Flurstücke 1/1,141/1 und 144/1. Die Flurstücke behalten aufgrund des Bestandschutzes ihre Zufahrten vom Schmalmoorweg.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Straßen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden bestandsabdeckend festgesetzt. Neue/zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6 Natur und Landschaft, Wald

6.1 Erhalt von Anpflanzungen

Die im gültigen Bebauungsplan bereits entlang des Schmalmoorwegs festgesetzten Erhaltungsflächen wurden unverändert übernommen. Neue Erhaltungsflächen wurden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Robert-Bosch-Straße und der Friedrichsgaber Straße festgesetzt und – soweit erforderlich - aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart. Damit werden orts- und straßenbildprägende Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt, die augenscheinlich bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorhanden waren, seinerzeit aber nicht unter Schutz gestellt wurden.

Für alle Erhaltungsflächen wurde außerdem erstmals eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Erhaltungsziele und evtl. Ersatzpflanzungen konkretisiert. Künftig ist bei abgängigen Bäumen als gleichwertiger Ersatz je begonnene 40 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung wurden im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten, wird auf den Umweltbericht (Abschnitt 11 dieser Begründung) verwiesen.

Ausgangspunkt für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wären die bisher planungsrechtlich zulässigen Eingriffe. Da die Festsetzungen insbesondere zur zulässigen Grundflä-

chenzahl (GRZ) unverändert bleiben, finden keine zusätzlichen und damit ausgleichspflichtige Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt statt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote gesicherten Gehölzstrukturen hinaus weitere, bisher nicht zum Erhalt festgesetzte Baumreihen / Knicks, durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Somit findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild, statt. Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb in diesem Fall nicht erforderlich.

6.3 Wald

Gemäß einer Stellungnahme des Forstamtes befindet sich im Nordosten des Plangeltungsbereichs auf den Flurstücken 114/1 und 141/1 eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Dabei handelt es sich um eine aufgelassene ehemalige Baumschulfläche.

Die betroffene Fläche ist im geltenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll beibehalten werden. Die gewerbliche Nutzung kann jedoch erst realisiert werden, wenn (vom Grundstückseigentümer) eine Umwandlungsgenehmigung beantragt wurde und die Forstbehörden diese genehmigt haben. Auf die Übernahme der Waldfläche und des Waldschutzstreifens in die Planzeichnung wird deshalb verzichtet.

7 Altablagerungen

Laut einer Stellungnahme des Kreises Pinneberg, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegeben wurde, sind im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit ebenfalls nicht vor.

Sollten jedoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

8 Nutzungskonflikte

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Geruchsemitternde Betriebe

Geruchsemitternde Betriebe und Anlagen sind unverändert nicht zulässig.

8.1.2 Gliederung der Gewerbegebiete

Der gültige Bebauungsplan setzt fest, dass im Teilgebiet QU. 1 entlang der Friedrichsgaber Straße als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nur die Nutzungsarten Verkauf, Vertrieb, Büro und Verwaltung einschließlich Betriebswohnungen zulässig sind. Außerdem dürfen die Lärmemissionen an der Außenkante des Gewerbegebietes entlang der Friedrichsgaber Straße einen äquivalenten Dauerschallpegel von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzungen sollten Nutzungskonflikte mit der zu den Gewerbegrundstücken benachbarten Wohnnutzung vermieden werden. Allerdings ist insbesondere die Festsetzung sogenannter Zaunwerte nach dem heutigen Stand der Rechtsprechung nicht zulässig. Fraglich ist aber auch, ob die zulässigen Nutzungen immer als nicht erheblich störend eingestuft werden können und umgekehrt, ob nicht auch andere, jetzt nicht zulässige Nutzungen dieses Kriterium erfüllen könnten.

Die bestehenden Festsetzungen sollen deshalb entfallen und auf eine sichere rechtliche Grundlage gestellt werden. Um eine zeitgemäße und ausreichende Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes zu gewährleisten werden auf der Grundlage einer schalltechnischen Begutachtung² jetzt die Gewerbe- und Industriegebiete nach den maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert bzw. zu kontingentiert. Im Zuge dieser Gliederung werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die Immissionskontingente nicht überschreiten.

Die neu festgesetzten Lärmkontingente gelten grundsätzlich nur für die Ansiedlung neuer Betriebe, sind also als „Zukunftswerte“ zu sehen. Im Vergleich mit den Anhaltswerten der DIN 18005-1 für uneingeschränkte GE-Nutzungen bedeuten die berechneten Lärmkontingente für die Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) keine Einschränkungen. Die für die Nachtzeit ermittelten Werte (47 - 50 dB(A)/m²) können, müssen aber nicht zwangsläufig Einschränkungen darstellen, wenn man bedenkt, dass insbesondere in Gewerbegebieten nur ein geringer Teil der Be-

² IBS Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler (Mölln): Gutachten Nr. 07-12-2, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36A und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36B der Stadt Quickborn, Geräuschkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Straßenverkehrslärmuntersuchung; Mölln 14.12.2007

triebe tatsächlich nachts arbeitet. Insofern ist es auch nicht erforderlich, über die Festsetzung der Lärmkontingente hinaus die Gewerbegebiete als 'eingeschränkt' (GEe) festzusetzen.

Das als Anlage beigefügte Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Teilbereiche	Art der Nutzung	Lärmemissionskontingente bzw. Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die Immissionsrichtung Westen - Norden - Osten (270° - 90°)	
		Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A/m ²)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A/m ²)
		QU. 1 + 2	GE
QU. 3 + 4	GE	65	50

8.1.3 Schutz vor Verkehrslärm

Im gültigen Bebauungsplan ist für die baulichen Anlagen entlang der Friedrichsgaber Straße (L 76) keinerlei Schallschutz festgesetzt. Allerdings haben auch stöempfindliche Nutzungen im Gewerbegebiet (z. B. Büroräume oder Betriebswohnungen) aufgrund des aktuellen Verkehrsaufkommens auf der L 76 einen Schutzanspruch.

Die schalltechnische Untersuchung ergab hierzu, dass an den Baugrenzen der Gewerbegebiete entlang der Friedrichsgaber Straße die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um ca. 5 dB(A) überschritten werden. Daher sind in dem Gewerbegebiet entlang der Friedrichsgaber Straße bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Je nach Abstand zur Landesstraße wird ein baulicher Schallschutz der Lärmpegelbereiche III – V erforderlich. Der passive Schallschutz ist allerdings nur für genehmigungspflichtige An-, Um- und Neubauten baurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht nicht.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R' _{w,res} in dB	Büroräume erf. R' _{w,res} in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Für vollständig von der Friedrichsgaber Straße abgewandte Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen IV und V können die Anforderungen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile eines Raumes einschließlich Dach bzw. Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet „Quickborn-Ost“ mit der Einstufung Schutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung nach § 4 Abs. 1 LWG.

Die Baumaterialien für den Unterbau von Stellplätzen haben sich nach den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu richten. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten. Dies gilt auch für den Bau von Wällen und dergleichen.

10 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht³ bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

³ Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Stettiner Straße 9 22850 Norderstedt

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

11.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 36 B umfasst nur die umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem wirksamen B-Plan (B-Plan Nr. 36 B).

Die Stadt Quickborn hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Forstamt Rantzau als Untere Forstbehörde, Bullenkuhlen** Stellungnahme vom 15.11.2007

Zusammenfassung der Äußerung:

Das Forstamt Rantzau stellt mittels eines entsprechend gekennzeichneten Luftbildes dar, dass sich im B-Plangebiet Nr. 36 B im Nordosten eine kleinere nach Landeswaldgesetz geschützte Waldfläche befindet.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt** Stellungnahme vom 10.01.2008

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Untere Bodenschutzbehörde stellt dar, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Altablagerungen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes nicht bekannt sind. Hinweise auf Altlasten aus den früheren gewerblichen Nutzungen liegen zurzeit nicht vor. Aufgrund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen möglicherweise eingetreten sind.

11.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Quickborn plant im Nordosten der Gemeinde, im Ortsteil Quickborn-Heide, westlich der Autobahn A 7, im Gewerbegebiet Nord, zwischen der Friedrichsgaber Straße im Norden, der Robert-Bosch-Straße im Westen und dem Schmalmoorweg im Osten, zur Neuordnung überwiegend gewerblich genutzter Bereiche den seit Oktober 1982 rechtskräftigen B-Plan Nr. 36 B erstmalig zu ändern.

Die Änderung des B-Planes ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, bestimmte Nutzungen wie Bordelle (sowie bordellähnliche Nutzungen), Tankstellen und Vergnügungstätten auszuschließen und die industrielle und gewerbliche Nutzung des Gebietes zu stärken und fortzuentwickeln; durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels (gemäß der Quickborner Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept von 2006) sollen die zentralen Versorgungsbereiche von Quickborn (insbesondere in der Innenstadt) gesichert und gestärkt werden.

An das Gebiet grenzen im Südosten, Süden, Westen und Nordwesten überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen und im Norden und Nordosten Wohnbauflächen an.

Die Änderungsfläche wird derzeit gemäß B-Plan Nr. 36 B überwiegend gewerblich genutzt; im Osten befindet sich eine kleine Gehölzfläche.

Der **rechtskräftige B-Plan** setzt Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6 und einer maximalen Traufhöhe von 10,50 m sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß B-Planzeichnung im Abstand von 30 m – 40 m z.T. einseitig und zum Teil beidseitig Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. An der südöstlichen Grenze, entlang des Schmalmoorweges ist eine lückenlose Anpflanzung von Bäumen und entlang der Friedrichsgaber Straße eine Anpflanzung von Bäumen im Abstand von 20 m festgesetzt.

Luftbild und Ortsbegehung zeigen, dass das Plangebiet nahezu allseitig durch Gehölzstrukturen/ Knicks eingrünt ist, wobei diese zur Robert-Bosch-Straße und zur Friedrichsgaber Straße zahlreiche Lücken aufweisen, die bei der Robert-Bosch-Straße durch Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen begründet sind. Die festgesetzte Straßenbegrünung ist real zu ca. 70 % vorhanden.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen B-Plan eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6, als öffentliche Verkehrsfläche und als Verkehrsgrün-Fläche vor.

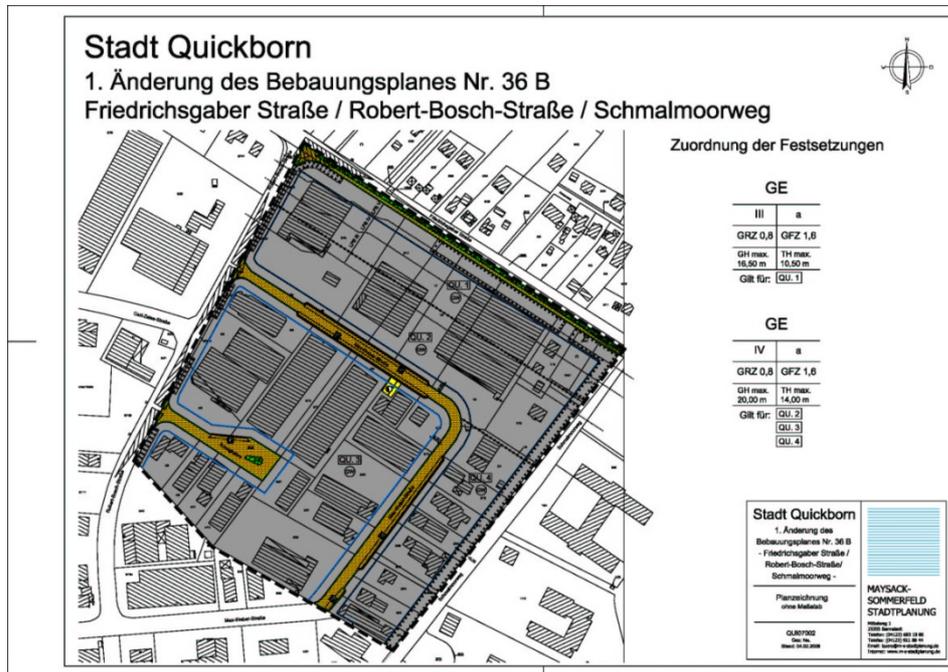
Die meisten im rechtskräftigen B-Plan als anzupflanzen festgesetzten Gehölzflächen werden in der 1. Änderung des B-Planes als Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dargestellt.

Die entlang der Robert-Bosch-Straße und an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Knicks und die Gehölzflächen südlich des Geh- und Radweges an der Friedrichsgaber Straße werden zum Erhalt festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plan-Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 10,2 ha.

Nettobauland (GE)	9,287 ha
Straßenverkehrsflächen	0,830 ha
Verkehrsgrün	0,104 ha
Bruttobauland (gesamt)	10,221 ha



11.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

11.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung/ Stellungnahme durch das Büro BIOPLAN Dipl.-Biol. Detlef Hammerich (Neumünster) reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler (Möln) erstellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

11.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 trifft für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen. In ca. 0,5 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Gronauniederung als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen (Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem).

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im festgestellten Landschaftsplan (Lp, festgestellt 02.11.1999) wird der Änderungsbereich als eine vorhandene Gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Gebiet wird gemäß Lp allseitig und nahezu durchgängig durch mittelwertige (Wertstufe 2) Knicks eingegrünt. In der nordwestlichen Ecke wird eine kleine Gehölzfläche dargestellt.

11.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und wird entsprechend der geltenden Festsetzungen gewerblich genutzt. Es hat sich im Laufe der Jahre eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt (produzierende und verarbeitende Betriebe, Dienstleistungsbranche). Entlang der nördlichen Grenze verläuft zwischen dem Straßenbegleitgrün entlang der Friedrichsgaber Straße und den gewerblichen Bauflächen eine Verkehrsfläche als Geh- und Radweg.

11.2.1.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (und der bestehenden Festsetzungen zur maximal zulässigen Überbauung) ist der Boden des Plangebietes überwiegend künstlich überformt und zu mindestens 80 % versiegelt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, die **Grundwasserneubildung** ist innerhalb des Gebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark beeinträchtigt.

Die Lebensräume für **Tiere** und **Pflanzen** beschränken sich im Plangebiet überwiegend auf die Gehölzstrukturen der Baumreihen/ Knicks und Waldflächen sowie die wenigen Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb der gewerblichen Freiflächen und der Gärten.

Ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumreihe am Schmalmoorweg, Baumstreifen entlang der Friedrichsgaber Straße) ist bereits durch Festsetzung (Anpflanzgebote) im rechtskräftigen B-Plan dauerhaft gesichert.

Die Baumreihen/ Knicks entlang der Robert-Bosch-Straße und südlich des Geh- und Radweges an der Friedrichsgaber Straße sind bisher planungsrechtlich nicht gesichert.

Das **Orts- und Landschaftsbild** des Plangebietes wird überwiegend durch die nahezu flächendeckend vorhandene Gewerbebebauung mit Hallen und großen versiegelten Freiflächen (betriebliche Lager- und Nutzflächen, Stellplatzanlagen), die überwiegend nicht begrünt sind,

geprägt. Durch die vorhandenen Baumreihen/ Knicks ist eine nahezu allseitige landschaftliche Eingrünung vorhanden.

Bewertung

Boden, Wasser (Grundwasser), Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild des Änderungsbereiches besitzen (ausgenommen der randlichen Baumreihen/ Knicks und einer kleinen Waldfläche) überwiegend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Aufgrund der in der B-Planänderung geplanten Festsetzung von mit dem rechtskräftigen B-Plan identischen Grundflächenzahlen findet kein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt statt; eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter **Boden** und **Wasser** (Grundwasser) ist somit nicht zu erwarten.

Im Rahmen der B-Planänderung muss durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen eine dauerhafte Sicherung der vorhandenen Baumreihen/ Knicks erfolgen. Die vom Forstamt als geschützte Waldfläche eingestufte Gehölzfläche kann nicht in den B-Plan übernommen werden. Bei der Unteren Forstbehörde muss eine Waldumwandlung beantragt und ein Ausgleich für die ca. 1.000 qm große Waldfläche erbracht werden.

Wenn über die bereits im rechtskräftigen B-Plan durch Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzten Gehölzstrukturen hinaus weitere, für das Orts- und Straßenbild wichtige, bisher nicht zum Erhalt festgesetzte Baumreihen/ Knicks, durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert werden, findet nicht nur keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter **Pflanzen** und **Landschaftsbild**, sondern sogar eine Verbesserung/ Stärkung der Schutzgüter statt.

11.2.1.2 Artenschutz (Auszug aus artenschutzrechtlicher Stellungnahme)

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002 führte zu einer wesentlichen Aufwertung des gesetzlichen Artenschutzes. Im Abschnitt 5 des BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 42 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt.

Da alte Lebensraumressourcen wie etwa alte Laubbäume oder auch Gebäude und Gewässer bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein können, wurde das Büro *BIOPLAN* beauftragt, eine **artenschutzrechtliche Prüfung** hinsichtlich der Verbote des § 42 (1 und 2) BNatSchG für die geplanten B-Planänderungen zu erarbeiten⁴. Die als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist Bestandteil dieser Begründung.

Am 23. November 2007 wurde eine Begutachtung des B-Plangeländes vorgenommen. Dabei stand die Ermittlung der potenziellen Eignung des Gebietes als Lebensraum für europäisch geschützte Tierarten im Vordergrund. Nach derzeit geltendem Recht ist als ein erforderlicher Bestandteil der Planungsunterlagen und als zusätzliche Genehmigungsvoraussetzung eine

⁴ BIOPLAN Biologie & Planung, Dipl.-Biol. Detlef Hammerich: 1. Änderung B-Plan 36 B und 2. Änderung B-Plan Nr. 36 A der Stadt Quickborn, Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG-neu – Artenschutzrechtliche Stellungnahme -, Neumünster 17.01.2008

artenschutzrechtliche Prüfung anzufertigen, die den Artenschutzbelangen des BNatSchG, der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie Rechnung trägt.

In dem Artenschutz-Gutachten wird dargestellt, dass sich die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten im Untersuchungsraum auf Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) beschränken. Ihre Vorkommen wurden auf der Grundlage der durchgeführten Flächenbegehung, der aktuellen Lebensraumeignung und der gegenwärtigen Verbreitung der betreffenden Arten prognostiziert.

Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anh. IV FFH-RL nach *europäischem Recht* als streng geschützt. Der Planungsraum kommt grundsätzlich für vier von ihnen als wahrscheinlicher Sommerquartierstandort in Betracht (Tab. 1). Eine Winterquartiernutzung ist dagegen unwahrscheinlich. Die entscheidenden Lebensraumressourcen stellen die alten Laubbaumbestände an der Peripherie des Gesamtgebietes dar, die sowohl Quartier-, Leitlinien- und Jagdhabitatfunktionen übernehmen. Ähnliches gilt auch für die innerhalb der B-Plangebiete verlaufenden Baumreihen. Zwei der drei größeren Wald- bzw. Gehölzparzellen sind aufgrund ihres geringeren Alters als Quartierstandorte zwar weniger geeignet, nehmen jedoch zumindest eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat ein. Beim dritten handelt es sich um einen höhlenreichen Birkenmoorwald (s. Abb. 2) mit einer hohen Anzahl potenzieller Baumquartiere. Die verschiedenen Quartiere, die Fledermäuse im Jahresverlauf aufsuchen, entsprechen den in § 42 BNatSchG genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Tabelle 1. Im Planungsraum potenziell vorkommende Fledermausarten

RL SH: Gefährdungsstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2001)

Gefährdungskategorien: 3: gefährdet, D: Daten defizitär, G: Gefährdung anzunehmen, V: Art der Vorwarnliste
FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt:

IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Quartiernutzung: T = Tages- oder Zwischenquartier, P = Paarungsquartier, W = Wochenstube

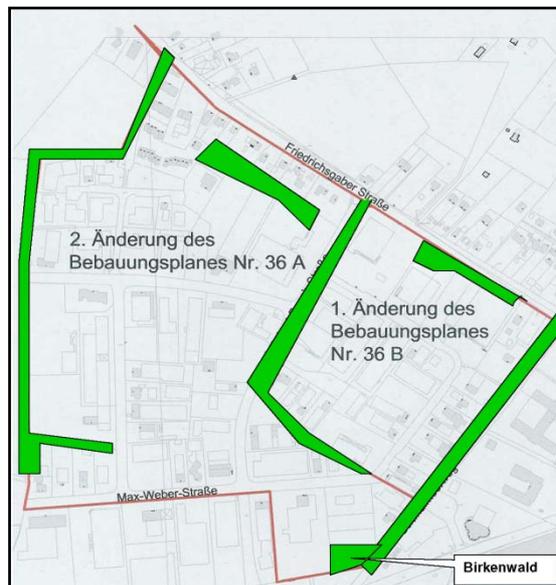
(.): Quartiernutzung möglich aber nicht sehr wahrscheinlich

Art	RL SH	FFH-Anh.	Sommerquartiere	
			Gebäude	Bäume
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	IV	T, (W)	T, (W)
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	IV	T, P, W	T, P
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	IV	(T), (P)	T, P
Breitflügel-fledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	IV	T, W	(T)

Betroffenheit

Eine besondere Betroffenheit der lokalen Fledermausfauna scheint nur für den Fall umfangreicher Gehölzrodungen gegeben zu sein, bei denen eine größere Zahl älterer Laubbäume mit Mehrfachfunktionen (als Quartier, Leitlinie- und Jagdhabitat) beseitigt werden (müssen). Die bedeutsamsten dieser Altbaumbestände werden in der Abb. unten dargestellt. Sie umfassen die Alteichen am Ostrand, an der Robert-Bosch-Straße und an der Friedrichsgaber Straße am

Nordrand des B-Plangebiets Nr. 36 B, die Eichenallee am Schmalmoorweg sowie den sich südlich daran anschließenden Birkenwald und einige in West-Ost-Richtung verlaufende Gehölzreihen. Nur in einem solchen Fall ist die Betroffenheit als hoch einzuschätzen.



Bei der Beseitigung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr dürften jedoch ebenfalls konkret genutzte Fledermausquartiere betroffen sein. Hinzu kommt die Bedeutung dieser Bäume als Jagdhabitat, so dass eine gewisse Betroffenheit ausgelöst werden kann, die als gering bis mittel einzustufen ist. Sofern für den Fortfall einzelner potenzieller Baumquartiere ein Ersatz in Form von künstlichen Quartierangeboten (Fledermauskästen) geleistet wird, ist die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte jedoch nicht in Frage gestellt. Ähnliches gilt im Grunde genommen auch für den Rückbau bestehender Gebäude. Da alle vorkommenden Fledermausarten als anpassungsfähige Siedlungsfledermäuse mit einem vergleichsweise hohen Quartierwechselerhalten gelten, ist von einem bestehenden Quartierverbund innerhalb der B-Plangebiete auszugehen. Der Verlust eines potenziellen Quartiergebäudes sollte in diesem Zusammenhang von den vorkommenden Arten toleriert werden können, sofern es sich nicht um das zentrale Großquartier der Art handelt. Ob ein solches jedoch überhaupt existiert und wenn ja, in welchem Gebäude es sich befindet, ist rein hypothetisch. Nur für den Fall dessen konkreter Beseitigung ist eine besondere Betroffenheit anzunehmen.

Brutvögel

Im Planungsraum können potenziell 46 europäische Vogelarten (s. unten) brüten. Im Großen und Ganzen handelt es sich hier um einen stark anthropogen geprägten, jedoch vergleichsweise artenreichen Vogellebensraum. Aufgrund des geringen Anteils an „Siedlungsgrün“ ist der Individuenreichtum allerdings eingeschränkt. Nur unter einigen Gebäudebrütern und den Bewohnern der Eichenreihen- bzw. -alleen können vergleichsweise höhere Brutpaarzahlen auftreten (z.B. Sperlinge, Blau- und Kohlmeise, Bachstelze, Hausrotschwanz, Ringeltaube, Rabenkrähe, Elster, Zilpzalp, Buchfink).

Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen im Artenrepertoire völlig. Mit dem Turmfalken kann eine streng geschützte, jedoch ungefährdete und weit verbreitete Greifvogelart potenziell im Gebiet brüten, während die Nahrungssuche auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfindet.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als relativ wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für alle von ihnen kann grundsätzlich ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden und ihre vorhabenspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Bewertung (artenschutzrechtliche Konsequenzen)

Die mit der Änderung der beiden B-Pläne verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Sommerquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten. Nach gutachterlicher Einschätzung kann die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte auf der Grundlage der aktuellen Planungen, bei denen keine großflächige Beseitigung von Altbäumen vorgesehen ist, für alle betroffenen Arten jedoch durch vorgezogene und ortsnahe CEF-Maßnahmen auf Dauer gewährleistet werden, so dass keine Genehmigung nach § 43 (8) BNatSchG-neu erforderlich wird. Daneben sind einige spezifische Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die verhindern sollen, dass einzelne Individuen der europäisch geschützten Arten getötet werden. (siehe Pkt. 1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen)

11.2.1.3 Schutzgut Mensch / Lärmschutz

Um eine zeitgerechte und ausreichende Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes zu gewährleisten wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (mit der benachbarten Wohnbebauung) anstelle der nicht mehr regelwerkkonformen Zaunwerte die Gewerbe- und Industriegebiete nach den maximal zulässigen Geräuschemissionen zu gliedern bzw. zu kontingentieren. Außerdem sollten die Straßenverkehrslärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Plangebiete untersucht werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Festsetzungsvorschläge zur Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach der maximal zulässigen Schallemission vorgenommen; im Zuge dieser Gliederung wurden für Betriebsneuansiedlungen Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Zitat aus Gutachten:

Die Bemessung erfolgt unabhängig von den vorhandenen - Bestandsschutz genießenden - Betrieben und Anlagen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 36A und Nr. 36B und orientiert sich ausschließlich daran, die Gewerbe- und Industriegebiete im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten bei zukünftigen Entwicklungen zu gliedern. Dies führt zwangsläufig dazu, dass die Gewerbeflächen im Norden zum Schutz der sich anschließenden Wohnbebauungen stärker hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen begrenzt werden als die weniger immissionsrelevanten (weil weiter entfernten) südlichen Flächen. Diese Gliederung gilt ausschließlich für Betriebsneuansiedlungen und nicht für bestehende Betriebe. Etwaige vorhandene Nutzungskonflikte können damit nicht gelöst werden.

Die Untersuchung zum Straßenverkehrslärm hat ergeben, dass an den Wohnhäusern in den Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 36A und an den Baugrenzen der Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 36A und Nr. 36B entlang der Friedrichsgaber Straße die Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* überschritten werden.

Da ein aktiver Schallschutz entlang der Friedrichsgaber Straße weder vorhanden noch geplant ist, müssen für Neu-, Um- oder Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Notwendigkeit zur Änderung und Ergänzung der vorhandenen Festsetzungen zum Schallschutz (Schutzgut Mensch) besteht. Ohne Festsetzungen zum Schallschutz sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

Da im Rahmen der B-Planänderung weder neue Verkehrsflächen, noch neue Bauflächen festgesetzt oder eine größere Ausnutzung der bestehenden Bauflächen ermöglicht werden soll, ist durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen (zentrenrelevanter Einzelhandel, Tankstellen mit Shops, Vergnügungsstätten, Betriebe des Sexgewerbes) mit potenziell hohem Verkehrsaufkommen nicht mit einem erhöhten, sondern eher mit einem verringerten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Bezogen auf Verkehrslärm ist durch die B-Planänderung somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, sondern eher von einer Verbesserung auszugehen.

11.2.1.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes ‚Quickborn Ost‘ mit der Einstufung Schutzzone III.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind ebenso nicht vorhanden.

Als gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes die Knicks an der Robert-Bosch-Straße und der südlichen Plangebietsgrenze zu beurteilen. Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes befindet sich im Plangeltungsbereich eine kleinere nach Landeswaldgesetz geschützte Waldfläche (Osten).



Wald, geschützt
nach LWaldG

11.2.1.5 Altablagerungen

Gemäß einer Stellungnahme des Kreises Pinneberg sind im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit ebenfalls nicht vor.

11.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann eine Sicherung aller sowohl aus Gründen der Ortsbildgestaltung als auch des Artenschutzes wesentlichen Grünstrukturen erreicht werden. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen mit einem potenziell hohen Verkehrsaufkommen, kann eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Beeinträchtigung durch Lärm vermieden werden. Durch eine zeitgemäße Änderung der Schallschutzfestungen kann eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung (durch Gewerbe- und Verkehrslärm) vermieden werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass das Schutzgut Mensch (Gesundheit) durch Lärm erheblich beeinträchtigt werden kann und sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz wichtige Grünstrukturen nicht ausreichend gesichert werden.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sowie den Menschen/ die menschliche Gesundheit als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Baumreihen/ Knicks.
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm durch den Verkehr auf der Friedrichsgaber Straße (Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume).
- Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen werden die Gewerbegebiete nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für Betriebsneuan siedlungen Lärmemissionskontingente festgesetzt.

Die für die Tagzeit ermittelten Lärmemissionskontingente lassen gewerbegebietsübliche Nutzungen zu. Die Lärmkontingente nachts bedeuten, dass in der Zeit 22:00 - 06:00 Uhr nur eingeschränkte gewerbliche bzw. industrielle Aktivitäten zulässig sind bzw. dass Nachtbetrieb erhöhten Schallschutzanforderungen unterliegt. Die Einschränkungen sind in den nördlichen Teilflächen der Gewerbegebiete am größten.

- Für die Überplanung der Waldfläche im Osten muss in Absprache mit der Unteren Forstbehörde eine Ausgleichsfläche ermittelt und bereitgestellt werden.
- Zum Schutz der besonders geschützten Arten sind als artenschutzrechtliche Konsequenz (Auszug aus artenschutzrechtlicher Stellungnahme) folgende Maßnahmen zu beachten bzw. zu treffen:

A. Vermeidungsmaßnahmen

- Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäuderückbauten sind außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse (1. Oktober bis 15. März) durchzuführen.
- Die in den B-Plangebieten vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von > 50 cm (potenzielle Quartierbäume) sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Für die unvermeidbare Beseitigung derselben sind spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig (s. unter B.).

B. CEF-Maßnahmen

Für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben, Balzquartiere, Tagesquartiere, Zwischenquartiere) in rückzubauenden Gebäuden und für eine Fällung vorgesehenen Bäumen ist die Neuanlage von Ausweichquartieren in räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet und vor Eintritt der Vorhabenswirkungen notwendig. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir vorsorglich die

- vorgezogene Neuanlage von 4 dauerhaften Großquartieren für Gebäudefledermäuse (je zwei in jedem B-Plangebiet; z. B. in Form einer Giebelverschalung oder als Dachbodenausbau), wodurch die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte gewährleistet werden kann, auch wenn bei zukünftigen Gebäudeabrissen einzelne Fledermausquartiere dieser quartierflexiblen Arten betroffen sein können. Diese Maßnahme führt somit zu einer vorgezogenen Bestandsstabilisierung der drei potenziell vorkommenden Siedlungsfledermäuse, die durchaus auch gemeinsam ein geeignetes Großquartier besiedeln können. Für die Neuanlage sollten möglichst Gebäude in der Nähe der wertgebenden Grünzüge ausgewählt und unter fachkundiger Anleitung her-

gestellt und anschließend montiert werden.

- Orts- und zeitnahe Anbringung von 2 Ersatzquartieren (Fledermauskästen) für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr bzw. von 1 Ersatzquartier für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 25 – 50 cm. Mit jedem Fledermauskasten ist gleichzeitig auch am selben Baum je ein Vogelnistkasten anzubringen, um die Besiedlung der Fledermauskästen durch höhlenbrütende Vögel zu verhindern.

11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da es sich um die Änderung eines bestehenden, vollständig bebauten Gewerbegebietes handelt.

Auf eine Übernahme der (im rechtskräftigen B-Plan vorhandenen) Anpflanzgebote von Bäumen im Straßenraum wird verzichtet, da die Erfahrung im bestehenden Gebiet gezeigt hat, dass aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung mit großem Rangierbedarf für LKW die Bäume im Straßenbereich keine hohe Überlebenschance haben (gepflanzte Bäume wurden permanent an- und umgefahren).

Die Erweiterung der Erhaltungsfestsetzungen von gebietsinternen Gehölzbeständen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ratsam um einer Verletzung zentraler Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorzubeugen.

11.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die B-Planänderung nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

Die Umsetzung der in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme zur B-Planänderung als ‚Artenschutzrechtliche Konsequenzen‘ bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) muss von der Stadt Quickborn überwacht werden.

11.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Quickborn plant im Gewerbegebiet Nord, zwischen der Friedrichsgaber Straße, der Robert-Bosch-Straße und dem Schmalmoorweg den rechtskräftigen B-Plan Nr. 36 B zu ändern.

Die Änderung des B-Planes ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, bestimmte Nutzungen auszuschließen und die industrielle und gewerbliche Nutzung des Gebietes zu stärken und fortzuentwickeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen B-Plan eine Ausweisung als Gewerbegebiet, als öffentliche Verkehrsfläche und als Verkehrsgrün vor. Die meisten im rechtskräftigen B-Plan als zu erhalten oder anzupflanzen festgesetzten Gehölzflächen werden in der 2. Änderung des B-Planes als Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dargestellt. Aus Gründen des Artenschutzes sowie zur Sicherung des Orts- und Straßenbildes werden noch weitere Baumreihen/ Knicks zum Erhalt festgesetzt.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sowie den Menschen/ die menschliche Gesundheit als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Baumreihen/ Knicks
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Potenzielle Lebensraumbestandteile streng und europäisch geschützter Tierarten wurden durch das Büro BIOPLAN im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme ermittelt, bewertet und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Erfordernisse aufgezeigt.

Der Umweltzustand wird, bei Beachtung der Empfehlungen und Festsetzungen, durch die, durch den Bauleitplan vorbereitete, Nutzungsänderung nicht nur nicht erheblich beeinträchtigt, sondern sogar besser gesichert bzw. stabilisiert.

12 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 36 B festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe ha
Gewerbegebiete	9,3
Straßenverkehrsflächen	0,8
Verkehrsgrün	0,1
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	10,2

13 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Quickborn aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am gebilligt.

Quickborn, den

.....

Bürgermeister