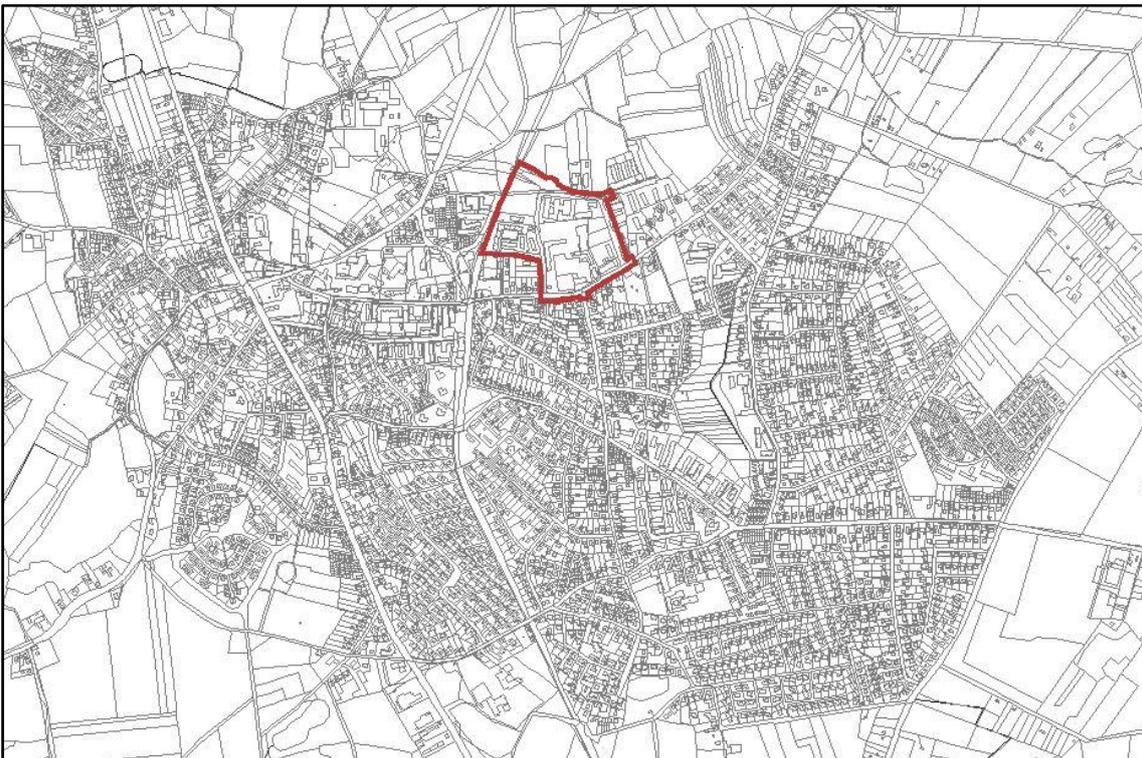


# Stadt Quickborn

---

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Mitte 1"



Begründung

Ausfertigung



## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Mitte 1"

Begründung

Ausfertigung

### **STADT QUICKBORN**

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Rathausplatz 1  
25451 Quickborn

Erarbeitung

---

### **Petra Ebeling Büro für Stadtplanung**

Schlangenbader Str. 1  
14197 Berlin  
T: 01795027603  
E: [info@buero-ebeling.de](mailto:info@buero-ebeling.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Petra Ebeling  
Dipl.-Ing. Ursula Bresch



Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
1.1 Lage Im Stadtgebiet/ Geltungsbereich	8
<b>2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>8</b>
<b>3 PLANUNGSZIELE</b>	<b>9</b>
<b>4 VORHANDENE UND GEPLANTE NUTZUNGEN</b>	<b>10</b>
4.1 Wohnbauflächen	10
4.2 Gemischte Bauflächen	10
4.3 Gewerbliche Bauflächen	10
4.4 Sonderbauflächen	10
4.5 Erschliessung und Ver- und Entsorgung	11
<b>5 NUTZUNGSKONFLIKTE UND IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>6 UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
6.1 Einleitung	13
6.2 Räumlicher Geltungsbereich	13
6.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	14
6.4 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	14
6.5 Bestandsanalyse und Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung	16
6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	17
6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	17
<b>6.8 Zusätzliche Angaben</b>	<b>18</b>
6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
6.8.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	18
6.8.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
6.8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
<b>7 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>20</b>

Anhang

Planzeichnung



## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird geregelt, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" soll.

In der Stadt Quickborn gilt der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.04.2001.

Die Ratsversammlung der Stadt Quickborn hat mit der Beschlussfassung vom 14.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97-1 zur gewerblichen Weiterentwicklung des Plangebietes beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, eine Änderung war nicht erforderlich.

Durch Änderung der Planungsziele wurde durch die Ratsversammlung der Stadt Quickborn am 04.06.2012 in der Drucksache IX/533 nochmals die Neuaufstellung des B-97 Teil 1 und gleichzeitig die neu erforderliche parallele 6.Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bei dem neu eingeleiteten Änderungsverfahren wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet, da bereits im Jahr 2010 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 97-1 eine entsprechende Beteiligung durchgeführt wurde und Planungsvorgaben bzw. Informationen zum Gebiet damit schon vorlagen.

Gleichzeitig erfolgte bei dieser Beteiligung auch die Abfrage nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem aus fachbezogener Sicht erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren. Für die vorliegende parallele Änderung des FNP war es daher nicht erforderlich eine gesonderte Abfrage bei den Behörden durchzuführen, da der Untersuchungsrahmen auf der Bebauungsplanebene bereits wesentlich detaillierter und konkreter ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde dann am 26.06.2012 für beide Planungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 97-1 und 6. Änderung FNP) in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Mit dem Absprung einer der künftigen Projektträger auf dem Schokofabrikgelände gerieten beide Planungsverfahren anschließend erneut ins Stocken, weil die Realisierung des Konzeptes nicht mehr möglich war. Eine Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgte dann mit der nochmaligen offiziellen Überprüfung des Aufstellungsbeschlusses am 29.06.2015.

Die vorliegende Bauleitplanung dient zur Sicherung einer städtebaulichen Neuordnung eines Bestandsgebietes innerhalb des Siedlungsbereiches Quickborn Ort.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um das Areal der ehemaligen Schokoladenfabrik und angrenzender Grundstücke, welches bisher ausschließlich den Schwerpunkt gewerbliche Nutzung hatte.

Die gemäß BauGB vorgesehene Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 97-1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nur teilweise möglich. Der Entwurf zur 6.

Änderung des FNPs wurde mit Beschluss vom 27.06.2016 parallel mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97-1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 07.07. bis 08.08.2016 ausgelegt.

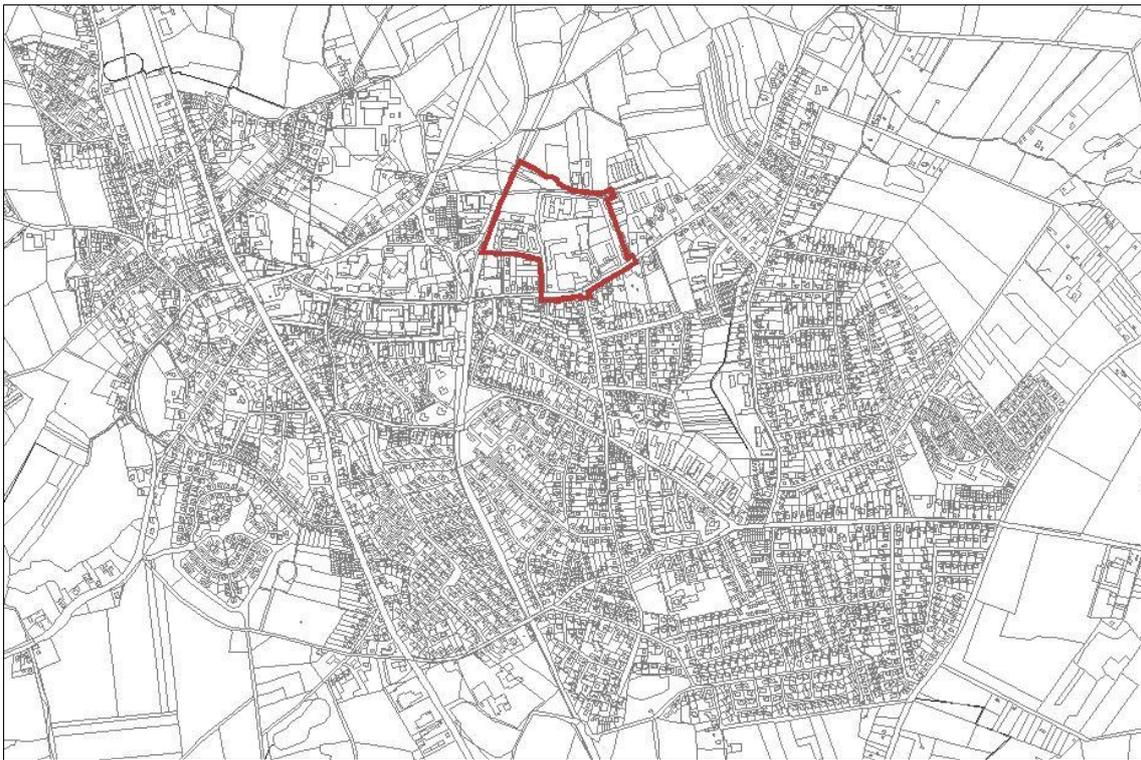
Im Rahmen der Auslegung erfolgten zur Änderung des FNP keinen Anregungen und Bedenken.

### 1.1 LAGE IM STADTGEBIET/ GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 6.Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein 9,4 ha großes Gebiet, welches sich in Quickborn – Ort, nordöstlich der Innenstadt befindet. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Malchower Brücke und den Justus-von-Liebig-Ring
- im Osten durch den Justus-von-Liebig-Ring
- im Süden durch die Feldbehnstraße
- im Westen durch die Trasse der AKN.

Er entspricht damit den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 97-1.



## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Quickborn ist nach der **Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne 2009** als Stadtrandkern 1. Ordnung dargestellt. Aufgrund der Nähe zu und der engen Verflechtung mit Hamburg zählt die Stadt zum Ordnungsraum Hamburg.

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** ist unter Ziffer 2.2 als raumordnerisches Ziel festgelegt, dass "die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und als solche zu sichern und zu stärken" sind.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I** (Fortschreibung 1998) ist der Änderungsbereich Teil eines Siedlungsbereichs der Stadt Quickborn. Diese ist als Stadtrandkern 1. Ordnung dargestellt, gelegen im Ordnungsraum Hamburg zwischen den Verdichtungsräumen Pinneberg im Westen und Norderstedt im Osten und eingebettet in einen regionalen Grünzug. Quickborn wird durchschnitten von der Bahnstrecke der AKN zwischen Hamburg und Kaltenkirchen. Damit liegt sie an einer der strahlenförmig um Hamburg angeordneten Achsen, an denen sich die Entwicklung rund um Hamburg vollziehen soll. Durch den geplanten zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke wird deren Bedeutung eine weitere Stärkung erfahren.

### 3 PLANUNGSZIELE

Mit der 6. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden "Gewerbegebietes Mitte I" geschaffen sowie die Neuentwicklung hochwertiger Wohnnutzungen und die Realisierung eines neuen privaten Schulstandortes ermöglicht werden.

Mit der Nachnutzung des Areals der ehemaligen Schokofabrik und der Anpassung von Planungszielen für bereits ausgewiesene Bauflächen wird insbesondere dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Rechnung getragen, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Bei der vorliegenden 6. Änderung handelt es sich im Wesentlichen um eine Umorganisation der Flächendarstellung und im kleineren Umfang um eine Anpassung und Änderung der Darstellungen.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich Justus-von-Liebig-Ring (West)/ Ecke Feldbehnstraße
- Ausweisung eines neuen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Private Schule" innerhalb des Justus-von-Liebig-Rings/ an der Feldbehnstraße
- Sicherung einer Gemischten Baufläche im Bereich Otto-Hahn-Straße/ Liese-Meitner-Weg
- Sicherung und Anpassung der Gewerblichen Bauflächen
- Erweiterung der zulässigen Nutzungen im bestehenden Sondergebiet südlich der Malchower Brücke/ östliche der AKN
- Anpassung der Hauptverkehrsstraßen

## 4 VORHANDENE UND GEPLANTE NUTZUNGEN

Die bisher geltenden und die neu geplanten Darstellungen der 6. Änderung des FNP sind in der zugehörigen Planzeichnung zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen gegenübergestellt.

### 4.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Das neue Nutzungskonzept für das ehemalige Schokofabrik-Areal sieht vor, im südwestlichen Bereich eine hochwertige Wohnnutzung zu realisieren. Eine Entwicklung aus der bisherigen Darstellung "Gewerbliche Baufläche" ist nicht möglich, so dass hier mit der neuen Darstellung einer '**Wohnbaufläche**' gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB die Anpassung des FNPs erfolgt. Faktisch erfolgt so eine Ausweitung der außerhalb des Änderungsbereiches im Süden angrenzenden Wohnbauflächen.

### 4.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Die westlich zwischen der Bahntrasse der AKN und dem Justus-von-Liebig-Ring liegenden bebauten Flächen sind im FNP als '**Gemischte Baufläche**' gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt. Hierzu erfolgt keine anderweitige Baunutzung, die Darstellung bleibt so bestehen.

### 4.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Der FNP weist das Gebiet innerhalb des Justus-von-Liebig-Rings und nördlich der Feldbahnstraße bisher vollständig als '**Gewerbliche Baufläche**' gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Durch Darstellung der neuen Wohnbaufläche wird die Gewerbliche Baufläche reduziert.

Zusätzlich entfällt auch die Gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Plangebietes. Diese Fläche geht künftig in der Hauptverkehrsfläche und dem Sondergebiet auf.

Es handelt sich hierbei vor allem um eine Korrektur des FNPs und eine Anpassung an bereits realisierte Maßnahmen.

Das Planfeststellungsverfahren und der Bau der Malchower Brücke erforderte eine Trassenverschiebung der Hauptverkehrsstraße nach Norden und bedingt durch die neue Hochlage auch wesentlich mehr Fläche (siehe hierzu Kapitel 4.5).

Die verbleibende Gewerbliche Baufläche sowie die alte Verkehrsstraße werden nunmehr mit dem bestehenden Sondergebiet zu einer neuen Sonderbaufläche zusammengefasst, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort deutlich verbessert werden (siehe Kapitel 4.4).

### 4.4 SONDERBAUFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn sind die Sonderbauflächen bereits nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Das bisher als **Sondergebiet 'Verbrauchermarkt'** gemäß § 1 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellte Gebiet wird zum einen entsprechend Kapitel 4.3 in der Fläche und zum anderen in der Art der zulässigen Nutzungen erweitert.

Mit der neuen Darstellung wird weiterhin an der Zielsetzung eine gewerbliche Sondernutzung zu entwickeln, festgehalten. Jedoch wird mit der Öffnung des Nutzungskatalogs auf **Sondergebiet "Nicht-zentrenrelevanter Handel, Gewerbe und Dienstleistung"** nun ein größerer Entwicklungsspielraum für Eigentümer und Investoren ermöglicht.

Die Änderung trägt damit der Erkenntnis Rechnung, dass die bisherige Darstellung für eine städtebauliche Entwicklung des Bereiches zu eng gefasst war und eine Entwicklung dadurch bisher nicht erfolgte.

Als neue Darstellung wird das **Sondergebiet "Private Schule"** im Änderungsbereich des FNP aufgenommen. Hierzu wird ein Teilbereich der vorher Gewerblichen Baufläche umgewandelt. Mit der Anpassung auf FNP-Ebene wird sichergestellt, dass das Nachnutzungskonzept für das Areal der ehemaligen Schokofabrik aus dem FNP entwickelbar ist und somit auch realisiert werden kann.

#### 4.5 ERSCHLIESSUNG UND VER- UND ENTSORGUNG

##### Überörtliche und Örtliche Hauptverkehrsstraßen

In der bisherigen FNP-Darstellung ist als sonstige 'örtliche Hauptverkehrsstraße' die Verkehrsverbindung - An der Malchower Brücke - nördlicher Justus-von-Liebig-Ring – östlicher Justus-von-Liebig-Ring gekennzeichnet. Hier jedoch noch im ursprünglich geplanten Trassenverlauf, der als schienengleicher Bahnübergang über die AKN vorgesehen war und auf der Trasse einer früheren Wegeverbindung vor AKN-Bau verlief.

Im Jahr 2005 wurde ein separates Planfeststellungsverfahren zum Bau einer neuen Brücke über die AKN durchgeführt und ein neues Brückenbauwerk fertiggestellt. Die Trasse wurde weiter nördlich realisiert. Hinzugekommen sind ein neuer Verkehrskreislauf sowie der Ausbau des Westastes vom Justus-von-Liebig-Ring als neue Hauptverkehrsstraße, weiterführend über die Feldbehnstraße und Heinrich-Lohse-Straße.

Der Ostast des Justus-von-Liebig-Rings hat hingegen keine Hauptverkehrsstraßenfunktion mehr und wird analog zu den anderen untergeordneten Verkehrsflächen in die Darstellung der jeweiligen angrenzenden Bauflächen integriert.

Im Rahmen der 6. Änderung des FNP erfolgt somit eine **Anpassung der verkehrlichen Darstellung** an die bereits vorhandene Situation.

##### Hauptfuß- und Radwegverbindung

Der im FNP am westlichen Plangebietsrand dargestellte Hauptfuß- und Radweg neben der AKN ist nicht mehr Planungsziel, da durch den Bau der Brückenspanne keine Wegeverbindungen an dieser Stelle realisierbar sind. Zudem erfordert der künftige Trassenausbau der AKN weitere Flächen auf der östlichen Seite der Trasse, so dass keine ausreichenden Flächen für eine Wegeverbindung bestehen.

Daher entfällt in der Planzeichnung zur 6.Änderung die Darstellung der Hauptfuß- und Radwegeverbindung.

### **Technische Erschließung/ Hauptversorgungsleitungen**

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die Ver- und Entsorgung angebunden. Jedoch sind die vorhandenen Versorgungsleitungen in unterschiedlichem Zustand und müssen in Teilbereichen erneuert und erweitert werden.

Seitens der Stadtwerke bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Aufgrund der teilweise alten Leitungsbestände und der geplanten Nutzungsverdichtung sind partiell Leitungsveränderungen (z.B. Erneuerungen oder Verstärkungen) erforderlich. Die genaue Planung erfolgt im Zusammenhang mit der bereits von der Stadt beauftragten Straßenverkehrsplanung.

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten beiden überirdischen Stromleitungen wurden bereits vor Jahren abgebaut. Heute erfolgt die Zuleitung zum Umspannwerk am Justus-von-Liebig-Ring (Umspannung auf das Stadtwerkenetz) unterirdisch.

Eine weitere Darstellung der Hauptversorgungsleitungen im Änderungsbereich ist daher nicht mehr erforderlich und entfällt.

## **5 NUTZUNGSKONFLIKTE UND IMMISSIONSSCHUTZ**

Durch die neue Darstellung einer Wohnbaufläche und eines Sondergebietes "Private Schule" können Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbeflächen auftreten.

Zusätzlich ist der Änderungsbereich durch den Verkehrslärm der überörtlichen Hauptverbindungsstraße, der weiteren innerörtlichen Erschließung sowie durch Lärm der angrenzenden AKN-Trasse und den Fluglärm vom Flughafen Hamburg Fuhlsbüttel belastet.

Eine Verträglichkeit der künftig dargestellten Nutzungen wurde auf der Bebauungsplanebene bereits überprüft und durch entsprechende Festsetzungen auch sichergestellt.

Dazu erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung durch das Fachbüro Lärmkontor, bei der die verschiedenen Störquellen ermittelt, mögliche Auswirkungen auf die empfindlichen Nutzungen Wohnen und Schule festgestellt und entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen als Festsetzungen vorgegeben wurden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Bebauungsplanebene folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Einhaltung weitest gehender Abstände,
- Festsetzungen von Lärmkontingentierungen für das Gewerbe,
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Wohnbauflächen und der Schule, hier zu Grundrissgestaltung, Schalldämmung von Gebäudeteilen, Einbau von Lüftungseinrichtungen.

Die Umstrukturierung der Nutzungen stellt damit keinen künftigen Nutzungskonflikt im Nebeneinander der Nutzungen dar.

## **6 UMWELTBERICHT**

### **6.1 EINLEITUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung zum B-Planverfahrens Nr. 97-1 im Jahr 2010 erfolgte auch die Abfrage nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den aus fachbezogener Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgelistet in einer beigefügten Tabelle. Dem Untersuchungsumfang wurde durch die beteiligten Behörden zugestimmt.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 97-1 und zur parallelen 6. Änderung des FNP im Jahr 2012 sowie mit Wiederaufnahme der Verfahren im Jahr 2015 wurde die bereits im Jahr 2010 begonnene Umweltprüfung auch auf die Änderung des FNP erweitert und insgesamt überarbeitet, so dass eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt worden ist.

Wird eine Umweltprüfung für ein Plangebiet – wie hier- in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltplanung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB).

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen liegen bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vor. Eine eigenständige oder ergänzende Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Nachfolgend wird daher eine Zusammenfassung des auf B-Plan-Ebene erarbeiteten Umweltberichtes dargelegt:

Gemäß § 1a BauGB muss in die Begründung ein Umweltbericht integriert werden, der die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB enthält.

Der Umweltbericht muss gemäß Anlage 1 zu § 2a BauGB enthalten:

- Kurzdarstellung der FNP-Inhalte für den Änderungsbereich,
- Darstellung der aus den Fachgesetzen und Fachplänen ablesbaren Ziele des Umweltschutzes, die für den Änderungsbereich von Bedeutung sind,
- Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzfaktoren Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen,
- in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten,
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

### **6.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfasst ein 9,4 ha großes Gebiet auf der östlichen Innenstadtseite Quickborns. Es wird im Norden begrenzt von der Straße *An der Malchower Brücke* sowie dem *Justus-von-Liebig-Ring*, im Osten vom *Justus-von-Liebig-Ring*, im Süden von der *Feldbehnstraße* und im Westen von der Trasse der AKN.

### **6.3 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes der "Schokoladenfabrik Ludwig". Ein Teil der ehemals gewerblich genutzten Flächen soll zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden, ein weiterer Teil als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Private Schule".

Da diese Entwicklungen nach dem bisher geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind, wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Da die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes und eines Sondergebietes nicht aus der derzeitigen Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Da sich die Änderung des Flächennutzungsplans räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, stellt sie inhaltlich im Wesentlichen eine Generalisierung der Inhalte des Bebauungsplanes dar. Dementsprechend erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 97-1 "Gewerbegebiet Mitte I".

### **6.4 UMWELTZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

Für den Flächennutzungsplan und die auf dieser Ebene durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bodenschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein von Belang.

#### **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

**§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB<sup>1</sup>:** Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§§ 1, 2 BNatSchG<sup>2</sup>:** Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

---

<sup>1</sup> BauGB = Baugesetzbuch

<sup>2</sup> BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

**§ 1 BBodSchG<sup>3</sup>:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1 WHG<sup>4</sup>:** Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG<sup>5</sup>:** Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### Umweltschützende Belange in Fachplanungen

#### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) und Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)**

Gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan soll in den Randgebieten des Verdichtungsraumes um Hamburg zu dessen Entlastung eine weitere Verdichtung auf den Achsen und in den zentralen Orten erfolgen, die außerhalb der Achsen gelegen sind. Grün- und Erholungsräume sollen in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig sichergestellt und ggf. verbessert werden.

#### **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Planungsgebiet nur die Aussage, dass es innerhalb eines großräumigen Wasserschongebietes liegt. Weiter nördlich grenzt ein

---

<sup>3</sup> BBodSchG = Bundes-Bodenschutzgesetz

<sup>4</sup> WHG = Wasserhaushaltsgesetz

<sup>5</sup> BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz

Gebiet mit besonderer Erholungseignung an, des Weiteren im Nordosten, ca. 80 m entfernt, die Gronauniederung. Bei dieser handelt es sich um ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, dass den Status eines Schwerpunktbereichs des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems inne hat.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Quickborn enthält für das Plangebiet keine relevanten Aussagen. Er weist den Änderungsbereich als Siedlungsbereich aus.

## **6.5 BESTANDSANALYSE UND VORAUSSICHTLICHE UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 Nr.2 und § 2a BauGB müssen folgende Punkte enthalten sein:

- Aussagen zum Bestand und zu den Umweltfaktoren, die durch die geplanten Veränderungen wahrscheinlich betroffen sind
- Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
- Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil sich die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes und eines Sondergebietes im B-Plan 997-1 Gewerbegebiet Mitte nicht aus der derzeitigen Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln lassen. Des Weiteren stimmen Darstellungen des FNP nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. So sind in der Folge eines Planfeststellungsverfahrens örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen aufgehoben bzw. neu errichtet worden, einschließlich einer Brückenspanne im Nordwesten des Plangeltungsbereichs auf einer als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche.

Aus den Veränderungen bei den Verkehrsflächen haben sich in der Folge veränderte Flächenzuschnitte bei den baulich zu nutzenden Flächen ergeben.

Vom Grundsatz her sind auch im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn alle Flächen im Geltungsbereich als Bauflächen oder als Flächen für den Verkehr dargestellt. Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald sind hier nicht vorhanden. Bislang enthält der Plan eine gemischte Baufläche im Südwesten, eine ausgedehnte gewerbliche Baufläche innerhalb des vom Justus-von-Liebig-Ring und der Feldbehnstraße umschlossenen Bereichs, die sich nach Nordwesten hin, jenseits der früheren Straßentrasse fortsetzt sowie einen schmalen Streifen Wohnbaufläche am südlichen Rand entlang der Feldbehnstraße.

Insofern stellt die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes primär eine Anpassung der Darstellungen an die tatsächlichen Gegebenheiten dar. Damit einhergehen sollen veränderte Darstellungen auf der o.g. gewerblichen Baufläche. Hier ist eine differenzierte Nachnutzung vorgesehen, d.h. neben gewerblichen Bauflächen sollen auf etwa einem Drittel der Fläche Wohnbauflächen und eine Sonderbaufläche „Private Schule“ dargestellt werden.

Die FNP-Änderung sichert also in Teilen den Bestand (gemischte Baufläche), nimmt Anpassungen an veränderte Gegebenheiten vor (Flächen für Verkehr), erweitert bestehende Sonderbauflächen und passt deren Zweckbestimmung an (Sondergebiet im Nordwesten) und ermöglicht eine Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu Wohnbauzwecken und zum Bau einer privaten Schule.

**Aus diesen Umwidmungen resultieren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Auswirkungen auf die im Zuge der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter. Es werden keine Nutzungen dargestellt, die gegenüber der bisherigen Darstellung zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern führen können.**

Durch die Reduzierung von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen wird es hinsichtlich Versiegelungsgrad (Schutzgüter Boden und Wasser) und Durchgrünung (Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) zu umfassenden Verbesserungen kommen, was sich in der Folge auch positiv auf das Lokalklima und das Landschaftsbild auswirken wird. Durch die im Allgemeinen deutlich geringere Nutzungsintensität von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen gegenüber Gewerbeflächen wird es insgesamt zu einer Aufwertung der Schutzgüter kommen.

Konkrete Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern können in diesem Fall nur auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Dort werden für die Schutzgüter die Ergebnisse der Bestandsanalyse dargelegt, Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemacht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

## **6.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULL-PROGNOSE)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es bei der Darstellung großer gewerblicher Bauflächen bleiben, ohne dass Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Quickborn in Bezug auf Grundstücksausnutzung, Versiegelung, Durchgrünung etc. bestehen würden. Nutzungsänderungen wären nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich und insofern wäre die Umweltsituation schlechter, als bei Umsetzung der Planung mit der Darstellung von Wohnbauflächen und eines Sonderbauflächen "Private Schule".

## **6.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN-PRÜFUNG**

Das Plangebiet ist ein gewachsenes innerstädtisches Gewerbe- und Mischgebiet. Sowohl im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch im parallel dazu erstellten Landschaftsplan ist das Gebiet für diese Nutzungsformen vorgesehen.

Im Rahmen der Entwicklungskonzeption "Östliche Innenstadt/ Schokofabrik" wurden verschiedene Entwicklungsvarianten zur Art der Nutzungen aufgezeigt und diskutiert. Eine Nachnutzung und Weiterentwicklung des Gebietes in der jetzt geplanten Form einer Kombination aus Gewerbe, Sondergebiet Schule und Wohnen hat sich dabei als sinnvollste und zukunftsfähige Lösung erwiesen.

Andere Planungsmöglichkeiten sind insofern nicht vorhanden. Die Stadt Quickborn sieht hier ein Flächenrecycling vor für eine flächensparende und nachverdichtende Siedlungsentwicklung und vermeidet so eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter, freier Flächen.

## **6.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht verweist hinsichtlich konkreter Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern auf den Umweltbericht zum den B-Plan Nr. 97-1. Für dessen Erstellung wurden vorhandene Fachplanungen und die Ergebnisse von relevanten Gutachten herangezogen. Dort wurde darüber hinaus für die Ermittlung der Eingriffe und der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ aus dem Jahr 2013 verwendet.

### **6.8.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen**

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Kenntnislücken im Hinblick auf die Erarbeitung des Umweltberichtes bestehen nach derzeitiger Einschätzung nicht.

### **6.8.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

### **6.8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Plangeltungsbereich umfasst den vormals vollständig gewerblich genutzten Bereich, der von der Feldbehnstraße und dem Justus-von-Liebig-Ring umschlossen ist sowie die eine heterogene Mischstruktur aufweisende Fläche zwischen dem Westast des Justus-von-Liebig-Rings und der Trasse der AKN.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes findet hier eine Umwidmung von Flächennutzungen statt, die z.T. eine Anpassung an veränderte Gegebenheiten darstellt und z.T. eine gewünschte Umnutzung von gewerblichen Bauflächen vorbereitet. Diese wäre nach dem bisher geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, weshalb ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes und eines Sondergebietes nicht aus der derzeitigen Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

Im Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Nutzungen dargestellt, die gegenüber dem Bestand eine Verschlechterung des Umweltzustandes mit sich bringen würden. Insbesondere werden keine Flächen beansprucht, die bislang frei von jeglicher baulicher Nutzung waren, sondern es wird ein Flächenrecycling betrieben.

Durch die Reduzierung von gewerblicher Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen wird sich die Situation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und den Menschen insgesamt absehbar verbessern. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Mittels Festsetzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Regelungen für die verschiedenen Bauflächen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke, des Versiegelungsgrades, der Durchgrünung etc. getroffen. Konkrete Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern und ihrer Entwicklung bei Durchführung der Planung werden daher erst auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes getroffen. Dort werden auch

Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemacht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Quickborn in Ihrer Sitzung am 28.11.2016 gebilligt.

Quickborn, den 30.03.2017

gez. Köppl  
Bürgermeister

L.S.

## 7 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

**Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2016, (GVOBl. S. 369)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)