



Stadt Quickborn

Begründung zum Bebauungsplan  
**Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Gütthloh II“**

für das Gebiet Flurstück 505 der Flur 30,

nördlich, östlich und südlich der freien Feldmark sowie südlich der Flurstücke 503 und 506 und westlich der Flurstücke 32/21, 32/22 und 32/12

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

Fassung: **ENTWURF**, 20. Oktober 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2	Planerarbeitung und Gutachten.....	5
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Anlass der Planung.....	6
2.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	8
2.3	Alternativenprüfung.....	8
<b>3</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>15</b>
3.1	Lage, Umfeld und aktuelle Nutzungen.....	15
3.2	Verkehrliche Anbindung.....	15
3.3	Naturräumliche Gegebenheiten.....	16
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>18</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung (2021).....	18
4.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	22
4.3	Flächennutzungsplan Stadt Quickborn (2001).....	23
4.4	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020).....	23
4.5	Landschaftsplan der Stadt Quickborn (1999).....	24
4.6	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	25
4.7	Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (2017).....	26
4.8	Gutachterliche Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters an der Güttloh in Quickborn (2018).....	28
4.9	Zentrenkonzept und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn (2021).....	30
<b>5</b>	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b> .....	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Bebauungsplaninhalte</b> .....	<b>33</b>
6.1	Bauliche Nutzung.....	33
6.2	Verkehr.....	39
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung.....	41
6.4	Private Grünfläche.....	44
6.5	Externe Kompensation.....	45
6.6	Artenschutz.....	45
6.7	Ver- und Entsorgung.....	46
6.8	Immissionsschutz, Denkmalschutz.....	48
6.9	Klima.....	51
6.10	Örtliche Bauvorschriften.....	52

<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>54</b>
7.1	Einleitung.....	54
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	59
7.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	71
7.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	72
7.5	Zusätzliche Angaben .....	73
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben, Billigung</b> .....	<b>75</b>
8.1	Flächenangaben.....	75
8.2	Kostenangaben .....	75
8.3	Änderung bestehender Bauleitpläne .....	75
8.4	Billigung .....	75

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Dem Bauleitplanverfahren liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214, S. 1),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1,6),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVObI. Schl.-H. S. 1422), inkraftgetreten 1. September 2022.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand \_\_.\_\_.20\_\_) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.02.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB am 10. August 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am \_\_.\_\_.20\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_ während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr, mittwochs von 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Quickborner Tagesblatt vom \_\_.\_\_.20\_\_ sowie durch Bereitstellung im Internet ([www.quickborn.de](http://www.quickborn.de)) und Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses (Rathausplatz 1) ortsüblich bekannt gemacht.

ENTWURF

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

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.quickborn.de](http://www.quickborn.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

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

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

Die Ratsversammlung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_.\_\_.20\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_.\_\_.20\_\_ im Quickborner Tagesblatt sowie durch Bereitstellung im Internet ([www.quickborn.de](http://www.quickborn.de)) und Aushang an der Bekanntmachungstafel neben dem Haupteingang des Rathauses (Rathausplatz 1) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_.\_\_.20\_\_ in Kraft getreten.

## 1.2 Planerarbeitung und Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Quickborn bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) mit Stand aus Mai 2021.

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

Für die Erstellung der Begründung zum Bebauungsplane Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Planung (Vorentwurf Lageplan, Butt Marquard Architekten, 01.09.2022)
- Grünordnerischer Fachbeitrag/Artenschutzfachbeitrag (Landschaftsplanung Jacob I Fichtner, Stand 05.10.2023)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan (Jacob & Fichtner, 05.10.2023, in dieser Begründung enthalten)
- Lärmtechnische Untersuchung (WVK, 15.12.2021)
- Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (Stand 05.07.2021)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (GFN, Stand 15.07.2020)

- Baugrundgutachten (GSB, Stand 23.06.2021)
- Salzstockerkundung Bohrprofile (Nordmann GmbH, Oktober 2021)
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel (cima Beratung + Management GmbH, 23.08.2018)
- Ergebnisbericht Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Quickborn (Stadt+Handel PartGmbH, 10.06.2021)
- Entwässerungskonzept (WVK, Stand 21.04.2022)
- Verkehrsgutachten (WVK, Stand 18.11.2021)
- Ökobilanz Studie (Dr. Ing. Stephan Anders – Nachhaltigkeitsberater, Stand 19.09.2023)

## 2 Anlass und Ziel der Planung

---

### 2.1 Anlass der Planung

In der Stadt Quickborn, am Standort Güttloh 1-5, befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter im Gebäudekomplex Beluga-Haus. Das „Beluga-Haus“ beherbergt sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungsnutzungen. Eine angestrebte Vergrößerung der Mietfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt ist innerhalb des Gebäudekomplexes nicht möglich. Aus diesem Grund strebt der Nahversorger einen Neubau auf dem unmittelbar benachbarten, westlich gelegenen Grundstück an. Mit der Verlagerung des Standortes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche und in diesem Zusammenhang eine Ergänzung der Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet geplant. An der Güttloh 7 besteht ein weiterer Lebensmitteldiscounter.

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

---

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

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

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

An dem vorhandenen Standort des Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gebäudekomplexes „Beluga-Haus“ können die sich in den vergangenen Jahren geänderten Kundenwünsche und Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf nicht mehr erfüllt werden. Die derzeitige Verkaufsfläche am Standort ist aufgrund der baulichen Restriktionen zu gering und der Betrieb mit der momentanen Flächenverfügbarkeit somit perspektivisch nicht zukunftsfähig. Ein Erhalt oder gar eine Stärkung der Versorgungsfunktion sind daher auf der derzeitigen Fläche nicht möglich. Um gemäß dem Einzelhandelskonzept den zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Stadtrandkerns I. Ordnung im Nahbereich der Metropole Hamburg zu sichern und zu erhalten und den in gem. Teilfortschreibung Besonderen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, ist eine Flächenverlagerung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ erforderlich.

Es soll ein Neubau errichtet werden, der in Folge einer vergrößerten Verkaufsfläche einen verbesserten Kundenkomfort bietet. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters soll in erster Linie der Abbildung heutiger Standards und Anforderungen an einen modernen Nahversorger abbilden. Weder die Verkaufsflächenstruktur noch der Geschäftsauftritt entsprechen den aktuellen Markterfordernissen. Dem Versorgungsauftrag mit Waren des täglichen Bedarfs soll daher durch das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.050 qm Verkaufsfläche langfristig Rechnung getragen werden.

Neben den beschriebenen Planungen zur Verlagerung des Lebensmitteldiscounters bestehen konkrete Planungen, den zweiten ansässigen Lebensmitteldiscounter am Standort Güttloh auf 1.400 qm Verkaufsfläche zu vergrößern. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 2. Änderung wurde in der Ratsversammlung am 18.12.2017 gefasst.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in das Plangebiet sowie die Einhaltung raumordnerischer Vorgaben – auch im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters Güttloh 7 – wurde im Jahr 2018 gutachterlich geprüft (siehe Punkt 4.8). Eine Standortalternativenprüfung wurde durch die Stadt Quickborn im Jahr 2019 durchgeführt, deren Ergebnis den Standort an der Güttloh als Vorzugsvariante identifizierte (siehe Punkt 2.3)

Da der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb auf der vorhandenen Fläche nicht zulässig ist, ist hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ erforderlich. Es ist vorgesehen, in diesem Teil des Geltungsbereichs ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

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

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

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Quickborn sieht diese die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Gütthloh II“ als erforderlich und geboten an.

Um den Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird parallel die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Quickborn aufgestellt.

## **2.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Stadt Quickborn liegt in Schleswig-Holstein im Kreis Pinneberg, rund 20 Kilometer nordwestlich von Hamburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Gütthloh II“ liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Quickborn und besitzt eine Fläche von ca. 8.077 qm. Die Innenstadt von Quickborn befindet sich nördlich des Plangebiets an der Kieler Straße (B 4) und der Bahnhofstraße in ca. 1 Kilometer Entfernung. Der Bahnhof der Stadt Quickborn ist ebenfalls etwa 1,1 Kilometer entfernt. Zudem befindet sich der Haltepunkt der Regionalbahn (AKN) Quickborn Süd in etwa 500 m Entfernung.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen gehölzbestandenen Knick und daran angrenzenden privaten Liegenschaften begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls von einem bestehenden Knick und angrenzenden privaten Liegenschaften sowie der Stichstraße „Gütthloh“ begrenzt. In Richtung Süden und Westen wird das Plangebiet durch Flächen mit landwirtschaftlichen Nutzungen eingefasst. Die Umgebung wird im Osten der Plangebietsgrenze durch Gewerbenutzungen, Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungsbetriebe geprägt. Umliegend sind darüber hinaus im Norden, Westen sowie Süden des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die Straße Gütthloh von Osten erschlossen, welche auf die Kieler Straße (B 4) führt. Rund 100 m nördlich des Geltungsbereichs, durch Bebauung getrennt, verläuft die Renzeler Straße.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

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

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

## **2.3 Alternativenprüfung**

Im Rahmen einer Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich „Gütthloh“ hat die Stadtverwaltung der Stadt Quickborn bereits im Jahr 2019 unbebaute Flächen sowie Flächen im Bestand auf ihre Eignung als mögliche Nahversorgungsstandorte überprüft. Betrachtet wurden hierbei Standorte im zentralen Stadtgebiet von Quickborn, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ (gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn 2017). Kriterien der Standortalternativenprüfung waren neben den Realisierungschancen die Bewertungen der Stadtentwicklungsperspektiven sowie der Umsetzbarkeit der Bauanforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes für Lebensmittel. Es ist darauf hinzuweisen, dass städtebaulich-technische Gründe bzw. Fragen der Grundstücksverfügbarkeit anderen Betrachtungsperspektiven auf die Standorte inkl. Baulücken vorangestellt wurden. Sofern ein untersuchter Standort für das Planvorhaben

in der Gesamtschau der genannten Kriterien aufgrund von planerischen Gründen ohnehin als ungeeignet für das Planvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gewertet wurde, ist auf eine Betrachtung weiterer Aspekte, wie der naturschutzfachlichen Bewertung, verzichtet worden.

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

1. Erweiterung Forum – B-Plan-Änderung / keine FNP-Änderung, da bereits Kerngebiet
2. Neuaufstellung Bahnhofstraße 70-72 und 64-68 – B-Plan-Änderung / FNP-Änderung
- 2a. Neuaufstellung Bahnhofstraße 60-68 - B-Plan-Änderung / FNP-Änderung
3. Neuaufstellung Bahnhofstraße 36-58
4. Neuaufstellung Bahnhofstraße 13-23
5. Neuaufstellung „Kieler Str. / Marktstraße“ - B-Plan-Änderung bzw. Neuaufstellung / FNP-Änderung
6. Neuaufstellung „Ostermannsche Wiese“, unbebautes Grundstück an der Marktstraße
7. Neuaufstellung „Güttloh / Renzeler Straße“ - B-Plan-Änderung / FNP-Änderung
8. Erweiterung Güttloh - B-Plan-Änderung / FNP-Änderung



Abbildung 1: Verortung Standortalternativen

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden erläutert.

### 2.3.1 Standortalternativenprüfung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“

Insgesamt fünf potenzielle Standorte für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters befinden sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Eine Variante stellt der bestehende Standort im Forum in der Bahnhofstraße dar und vier weitere potenzielle Neustandorte befinden sich entlang der Bahnhofstraße.

#### 1. Erweiterung Forum

Der Standort im Forum an der Bahnhofstraße (Bahnhof Quickborn) befindet sich gemäß Regionalplan im zentralen Siedlungsbereich und darüber hinaus im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Der Flächennutzungsplan stellt den Standort als Kerngebiet dar. Für diesen Standort wäre eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig, jedoch keine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bewertet wurde die Möglichkeit eines Ausbaus eines bestehenden Lebensmitteldiscounters um weitere 388 qm auf somit insgesamt 1.200 qm Marktgröße. Notwendig wäre in diesem Zuge eine Parkplatzerweiterung von 61 auf insgesamt 75 Parkplätze. Der Realisierung steht das Erfordernis einer angepassten Verkehrserschließung entgegen, für die ein zusätzlicher Grunderwerb nötig werden könnte. Dafür sind Verhandlungen mit dem Eigentümer erforderlich.

Die Stadt Quickborn sieht in dieser Bestandsfläche das Potenzial für eine Steigerung der Attraktivität des Standortes sowie Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs. Jedoch stellt die Fläche im Sinne einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung keine Alternative zur Fläche des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ dar, da die Einrichtung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandels nicht umgesetzt werden kann sowie Defizite hinsichtlich der Lage und der realisierbaren Stellplatzzahl vorliegen.

Eine Erweiterung des Bestandsmarktes am Standort im Forum beim Bahnhof scheidet aus diesen Gründen als Alternativstandort aus.

## **2. Neuaufstellung Bahnhofstraße 70-72 und 64-68**

Die Anordnung eines neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße 70-72 kombiniert mit einer Stellplatzanlage auf den benachbarten Flächen und somit im Zentralen Versorgungsbereich wurde eingehend hinsichtlich der Anordnung eines möglichen Gebäudes für einen Lebensmitteldiscounter geprüft.

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche dar. Es würde somit sowohl eine Änderung des gültigen Bebauungsplans als auch des Flächennutzungsplans für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels an diesem Standort nötig. Die Planung würde hierbei zwei Grundstücke beanspruchen, auf denen der Abriss von Mehrfamilienhäusern für die Errichtung des Marktes erforderlich werden würde. Die Stellplätze für den Markt müssten auf den Grundstücken Bahnhofstraße 64-66 geplant werden, wobei eine Überbebauung der Stellplatzanlage mit Wohnungen denkbar wäre. Aufgrund der Lage der Fläche könnte eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches realisiert werden.

Für die Realisierung dieses Standortes werden Grundstückverhandlungen mit zwei Eigentümern erforderlich, die derzeit auf den Flächen befindliche Wohngebäude besitzen. Die vorhandene Bebauung müsste bei der Realisierung eines Lebensmittelmarktes entfallen. Die Flächen stehen für die Planungen im benötigten Umfang nicht zur Verfügung. Der Vollzug des Bebauungsplanes wäre aufgrund der Komplexität der Umsetzung der Planungen auf diesen Flächen ungewiss. Insbesondere auch die Anforderungen an einen adäquat erreichbaren Standort können durch die auf die Stellplatzanzahl einwirkenden Restriktionen nicht erfüllt werden.

Aus den genannten Gründen stellt der beschriebene Standort keine geeigneten Standortalternative für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters dar.

### **2a. Neuaufstellung Bahnhofstraße 60-68**

Die zweite Variante der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Bahnhofstraße würde den Neubau des Marktes auf den Grundstücken Bahnhofstraße 64-68 und die Errichtung der zugehörigen Stellplätze auf den Grundstücken Bahnhofstraße 60-62 umfassen. Ergänzend wäre eine straßenbegleitende Überbauung mit einer Wohnnutzung möglich. Gemäß dem Flächennutzungsplan wird eine gemischte Baufläche dargestellt, wodurch eine Änderung des des Flächennutzungsplans notwendig würden. Zudem bedürfte es der Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Wenngleich die Realisierungschancen in Hinblick auf den Grundstückserwerb geeigneter erscheinen, stuft die Stadt Quickborn diese Standortalternative ebenfalls als nicht geeignet ein. Der ausschlaggebende Grund ist eine zu geringe Flächengröße. Ein moderner, komfortabler Lebensmitteleinzelhandel, der auch langfristig konkurrenzfähig wäre, lässt sich an diesem Standort nicht realisieren.

Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich der Bahnhofstraße 60-68 scheidet demnach als Standortalternative aus.

### **3. Neuaufstellung Bahnhofstraße 36-58**

Der potenzielle Standort an der Bahnhofstraße 36-58 liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn als gemischten Baufläche dargestellt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle erfordert den Abriss der Bestandsbebauung, welche derzeit aus einer Mischimmobilie mit Gewerbe und Wohnen besteht. Die Neubebauung sollte ebenfalls eine Mischimmobilie mit dem Lebensmitteldiscounter sowie einer Wohnnutzung vereinen.

Der Standort ist für die erforderlichen Planungen aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht als Alternativstandort geeignet. Eine Realisierung einer zeitgemäßen Filiale mit der hierfür erforderlichen Verkaufsfläche sowie den nachzuweisenden Stellplätzen ist nicht möglich.

Aus diesen Gründen entfällt der genannte Standort als Alternativstandort für die Ansiedlung eines Nahversorgers.

### **4. Neuaufstellung Bahnhofstraße 13-23**

Die Grundstücke an der Bahnhofstraße 13-23 liegen ebenfalls im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Quickborn und werden gemäß im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Auch hier müsste für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes eine bestehende Mischimmobilie abgerissen werden, um in Form einer Neubebauung die angestrebte Einzelhandelsnutzung zu etablieren. Eine Kombination mit Wohnbebauung wäre an diesem Standort weitergehend anzustreben.

Auch an der Bahnhofstraße 13-23 steht der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die geringe Flächenverfügbarkeit für den Markt sowie die erforderlichen Stellplätze entgegen. Folglich stellt die Fläche Bahnhofstraße 13-23 keine potenzielle Standortalternative dar.

## **2.3.2 Standortalternativenprüfung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“**

Vier der insgesamt neun geprüften Standorte befinden sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“.

### **5. Neuaufstellung „Kieler Straße / Marktstraße“**

Der Standort liegt auf einer potenziellen Erweiterungsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle gemischte Bauflächen dar. Für die Realisierung an diesem Standort müssten der bestehende Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Dimensionierung der Fläche würde die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte, beispielsweise eines Koppelstandortes aus einem vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandel und einem Lebensmitteldiscounter ermöglichen. Stellplätze könnten unter Umständen auf zwei Ebenen errichtet werden. Als Straßenrandbebauung an der Kieler Straße könnte eine 2-3-geschossige Bebauung geschaffen werden.

Bei der Umsetzung einer Nahversorgungsstandortes an der Kieler Straße / Marktstraße wäre der Umgebungsschutz des Denkmals Marienkirche zu berücksichtigen sowie eine zu schaffende Erschließung des Gebiets über den Kreisverkehrsplatz Kieler Straße – Bahnhofstraße – Pinneberger Straße zu ermöglichen.

Obwohl der Standort eine potenzielle Erweiterungsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich darstellt und somit anderen Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich vorzuziehen wäre, kommt die Fläche nicht als Standortalternative in Betracht, da sie für eine Umnutzung nicht zur Verfügung steht.

Aus den genannten Gründen entfällt dieser Standort ebenfalls als Standortalternative.

#### **6. Ostermannsche Wiesen, unbebautes Grundstück an der Marktstraße**

Der Standort befindet sich im westlichen Stadtgebiet und besitzt eine direkte Zuordnung zu den westlichen Wohngebieten. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Umsetzung eines Lebensmitteleinzelhandels an diesem Standort würde eine Änderung oder Neuaufstellung des gültigen Bebauungsplans sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern. Auch hier wäre bei der Neuordnung eine Mischimmobilie mit einer Kombination aus Nahversorgung sowie Wohnnutzungen vorzusehen.

Obwohl der Standort sich nicht im Zentralen Versorgungsbereich befindet, könnte aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit ein eigenständiger Nahversorgungsstandort zur Versorgung der westlichen Wohngebiete Quickborns entstehen, was dem Prinzip der „Kurzen Wege“ bei der Versorgung entspräche. Die zur Verfügung stehenden Flächen stellen indes keine Option dar, da das direkte Einzugsgebiet für den Markt zu klein wäre sowie zusätzlich ein Mangel an erzielbaren Synergieeffekten aufgrund einer fehlenden Nähe zu anderen Handelsnutzungen vorliegt.

Aus den genannten Gründen bildet das vorhandene unbebaute Grundstück an der Marktstraße keine Alternative hinsichtlich der Ansiedlungsbestrebungen eines Lebensmitteleinzelhandels.

#### **7. Neuaufstellung „Güttloh / Renzeler Straße“**

Unmittelbar nördlich des bestehenden Standortes des Lebensmitteldiscounters befindet sich zwischen der Straße Güttloh und Renzeler Straße ein weiterer potenzieller Standort. Die Fläche (zwischen der Straße Güttloh und Renzeler Straße) befindet sich westlich der Kieler Straße am südlichen Siedlungsrand der Stadt Quickborn. Sie liegt somit nicht mehr im Zentralen Versorgungsbereich. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Folglich müsste der Flächennutzungsplan zur Realisierung der Planungen an diesem Standort geändert werden. Ebenso müsste ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes ist dieser Bereich als ergänzender solitärer Nahversorgungsstandort gekennzeichnet (siehe Kapitel 4.7). Hier wäre eine Marktgröße von bis zu 1.270 qm Verkaufsfläche mit insgesamt 72 Parkplätzen nach zeitgemäßen Standards realisierbar. Der Standort ist entgegen der ökonomischen Vorteilhaftigkeit und damit der Eignung zur langfristigen Sicherung des Versorgungsauftrags der Stadt Quickborn nicht durchführbar. Für das avisierte Vorhaben der Ansiedlung eines Nahversorgers stehen diese Flächen derzeit nicht zur Verfügung.

Das Grundstück stellt demnach keinen geeigneten Alternativstandort zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Nahversorgungsbereich Güttloh II“ und damit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dar.

#### **8. Erweiterung Güttloh (Bestand)**

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde ergänzend die Erweiterung des Bestandsmarktes im sog. „Beluga-Haus“ von ca. 700 qm auf 1.270 qm Verkaufsfläche sowie eine einhergehende Erweiterung und Modernisierung der Stellplatzanlage betrachtet. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten

müssten Rangierflächen für das Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück eines weiteren Lebensmitteldiscounters verortet werden. Gleichzeitig müsste ein öffentliches Gehweg auf der Südseite der Erschließungsstraße Güttloh überbaut werden. Die Fläche ist als gewerbliche Baufläche gemäß dem Flächennutzungsplan dargestellt. Für das Vorhaben müssten ein bestehender Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan geändert werden.

Eine Erweiterung des Bestandes stellt keine geeignete Alternative dar, da die Fläche bereits ausgereizt ist und zum anderen ein bestehender Stellplatzmangel aufgrund der Mischnutzung am derzeitigen Standort mit der Ausweitung der Verkaufsfläche und dem einhergehenden Stellplatzerfordernis zuge-spitzt würde.

### **2.3.3 Ergebnis der Standortalternativenprüfung**

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

Auch aus landesplanerischer Sicht, unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahmen zur Standortverlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Güttloh in Quickborn (siehe Kapitel 4.8) sowie der durchgeführten Standortalternativenprüfung ist der Standort grundsätzlich für die verfolgten Planungsabsichten geeignet.

Der Standort auf der Fläche Güttloh II bietet ausreichend Fläche, um den baulichen Anforderungen zur Ansiedlung eines modernen, kundenfreundlichen und zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters zu genügen. Darüber hinaus kann auch eine leistungsfähige Erschließung der Fläche sowie eine ausreichende Stellplatzanzahl bereitgestellt werden.

Durch die Erweiterung der Lebensmittelversorgung am besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh kann dieser gemäß den Zielen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2021) (siehe Kapitel 4.9) gesichert werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.100 qm im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird, auch unter Berücksichtigung der Nachnutzung der Bestandsimmobilie „Beluga-Haus“ sowie der parallel in Aufstellung befindlichen Expansion des benachbarten Lebensmitteldiscounters keine negative Wirkung auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ erwartet.

### 3 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

#### 3.1 Lage, Umfeld und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Stadt Quickborn, rd. 21 km nördlich von Hamburg, westlich der Kieler Straße (B 4) im Kreis Pinneberg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Norderstedt (rd. 8 km entfernt), Pinneberg (rd. 11 km entfernt) und Kaltenkirchen (rd. 13 km entfernt). Das Stadtgebiet gliedert sich in drei Ortsteile; der Siedlungsschwerpunkt liegt dabei im Ortsteil Quickborn-Ort (rd. 70 % der Bevölkerung). Der Ortsteil Quickborn-Ort ist der soziale und wirtschaftliche Mittelpunkt der Stadt sowie Hauptwohnstandort. Des Weiteren gliedert sich die Stadt Quickborn in die Ortsteile Quickborn-Heide (rd. 28 % der Bevölkerung) und Quickborn-Renzel (rd. 2 % der Bevölkerung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Kieler Straße (B 4). Das direkte Umfeld ist überwiegend gewerblich und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich des Plangebiets auf der gewerblichen Fläche befinden sich neben dem bestehenden Lebensmitteldiscounter, der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens verlagert und erweitert werden soll, ein weiterer Lebensmitteldiscounter, ein Getränkefachmarkt, ein Gastronomiebetrieb, das „Beluga-Kino“ sowie ein Bäcker. Südlich und nördlich der Lebensmittelmärkte an der Güttloh prägt auto-orientiertes Gewerbe die Umgebung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich südlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Kieler Straße (B 4) eine Schule. Nördlich grenzen private Liegenschaften mit Wohnnutzung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

#### 3.2 Verkehrliche Anbindung

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

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

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

Die Stadt Quickborn verfügt zudem über eine gute Einbindung in das schienengebundene Verkehrsnetz. Der Bahnhof Quickborn Süd (AKN) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Mit der Eisenbahnlinie A1 (AKN) Hamburg-Neumünster und den S-Bahn Linien im Großraum Hamburg kann der Hamburger

Hauptbahnhof in rund 45 Minuten erreicht werden. Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) verbinden Quickborn mit Pinneberg und Norderstedt. Zukünftig ist mit der Verlängerung der S-Bahnlinie 21 eine umsteigefreie und schnellere Anbindung an Hamburg und umliegende Stadtteile und Gemeinden geplant. Der Flughafen Hamburg kann mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreicht werden.

### 3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

#### 3.3.1 Topographie

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

#### 3.3.2 Boden

##### Baugrund

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

##### Erdfälle

Der Plangeltungsbereich liegt in einem nord-süd-streichenden Gebiet innerhalb der Stadt Quickborn, in dem in geringer Tiefe (weniger als 70 m) lösungsfähige Gesteine, hier Gips, anstehen und in dem einige Erdfälle aufgetreten sind. bzw. auffällige Senken mit Erdfallvermutung vorhanden sind. Konkret liegt der Geltungsbereich zwischen den bekannten Erdfällen Prophetensee (etwa 440 m Entfernung) und dem Elsensee (etwa 800 m Entfernung). Auf dem Parkplatz vor dem Kleingartengelände Renzeler Strasse belegt eine Bohrung das Auftreten von Gips und Lösungshohlräumen im tieferen Untergrund (Entfernung etwa 300 m). Weiterhin sind direkt westlich an das Grundstück angrenzend Flächen mit Absenkungstendenzen gemeldet worden, die aufgrund der durch die Bohrung angetroffenen lösungsfähigen Gesteine möglicherweise als Erdfälle interpretiert werden können.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde im Oktober 2021 eine Bohrung im Plangeltungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis wurden in einer Tiefe von etwa 46,2 m unter Geländeoberfläche lösungsfähige Gesteine vorgefunden. In Ermangelung einer geregelten Vorgehensweise in Schleswig-Holstein sollen die „Hinweise zur geotechnischen Bewertung und zum Umgang mit Subrosion/Erdfällen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie des Landes Niedersachsen beachtet werden. Laut gutachterlicher Aussage sollten statisch-konstruktive Anforderungen an den Neubau gemäß der Erdfallgefährdungskategorie 3 zur Anwendung kommen. Demnach sind folgende Maßnahmen in der Ausführung vorzunehmen:

- für Decken: Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abs. 8.2.1, Fall c (11/1996)
- für die Gründung (Balkenrost): Fundamentbalken unter tragenden Wänden und Stützen (Abmessungen Breite x Höhe: 30 x 40 cm; Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Durchmesser 1 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden
- für die Gründung (Platte): Dicke 20 cm; Bewehrung BSt 500 S (IV S) 2 qcm/m oben und unten; in Längs- und Querrichtung durchgehend

### Gesetzliche Grundlagen

§ 7 BBodSchG verpflichtet jeden, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Durch die Bautätigkeiten können schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ konkretisiert die die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen und gilt gem. der neuen BBodSchV §3 (5) ab einer Eingriffsfläche > 3000 m<sup>2</sup>.

Es ist damit zu rechnen, dass bei der Verwirklichung des Planvorhabens die genannte Größe überschritten wird. Für diesen Fall wird empfohlen, ein Bodenschutzkonzept sowie eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Das Bodenschutzkonzept ist bereits bei der Ausführungsplanung und in den Ausschreibungsunterlagen mit zu berücksichtigen und ist aus Gründen der Rechtssicherheit und des Vollzuges mit den Antragsunterlagen einzureichen und zu genehmigen.

#### **3.3.3 Wasser**

Während und nach Beendigung der Baugrundaufschlussarbeiten wurde Wasser in Tiefen von etwa 1,00 m bis 1,90 m unter GOK angetroffen. Das entspricht einem mittleren Wasserstand von etwa +23,70 m ü. NN.

Dabei handelt es sich um Stau-, Schichten und Sickerwasser überlagertes Grundwasser, das infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodes unter Umständen örtlich und zeitlich bis in Höhe des Geländes – in Senken sogar noch darüber – aufstauen kann.

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

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden.

#### **3.3.4 Natur, Landschaft und Umwelt**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen im Grünordnerischen Fachbeitrag sowie im Umweltbericht (siehe Punkt 7) verwiesen.

## 4 Übergeordnete Planung

---

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

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

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

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

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

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

Die Stadt liegt nahe einer Landesentwicklungsachse, entlang derer ausreichend leistungsfähige, überregionale Verkehrsverbindungen ein landesplanerisches Ziel darstellen. Zudem liefert ihr Verlauf unter anderem Orientierungspunkte für mögliche potenzielle gewerbliche Standorte überregionaler Bedeutung. Stadtrandkerne liegen im nahen Umkreis von 10 Kilometern um Ober- und Mittelzentren. Diesbezüglich stellt der Landesentwicklungsplan einen 10 km-Radius um die Mittelzentren Pinneberg und Nordstedt sowie um Hamburg dar, innerhalb deren sich jeweils die Gemeinde Quickborn wiederfindet. In der Regel umfasst der zu versorgende Bereich der Stadtrandkerne gemäß dem Landesentwicklungsplan nur das eigene Gemeindegebiet. Des Weiteren ist das Gemeindegebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Westlich der Stadt Quickborn ist ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Stadt Quickborn Richtung Henstedt-Ulzburg eine Biotopverbundsachse auf Landesebene. Von Hamburg kommend ist im Landesentwicklungsplan im Verlauf bis zur Stadt Quickborn eine zweigleisige Bahnstrecke dargestellt, nördlich davon geht diese über in eine eingleisige Trassenführung.

Da im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, sind unter anderem folgende Ziele und ergänzende Grundsätze in der Fortschreibung des LEP 2021 enthalten, die im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsprojekten zu beachten sind:

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 1 – Grundsatz:**

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 2 – Grundsatz:**

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 3 – Ziel – „Zentralitätsgebot“:**

„(1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

(2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.

(3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

– die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,

– nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,

– diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),

– sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)).“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 4 – Ziel – „Beeinträchtungsverbot“:**

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen

auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot).

(2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 5 – Ziel – „Kongruenzgebot“:**

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mitnahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mitnahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 6 – Ziel – „Integrationsgebot“:**

(1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

(2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

(4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 9 – Ziel:**

„Von einzelnen Vorgaben der Absätze 1 bis 7 und 11 kann im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens auf der Basis eines interkommunal abgestimmten Konzeptes (regionales oder Stadt-Umland-Einzelhandelskonzept) unter Berücksichtigung der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgewichen werden.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 10 – Grundsatz:**

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 11 – Ziel:**

„Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit den landesplanerischen Zielen dieses Abschnittes unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnittes die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
- keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
- auch die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch die Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtungsverbot (Absatz 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.“

**LEP Fortschreibung 2021, 3.10 Abs. 13 – Grundsatz:**

„Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.“

Zur Übereinstimmung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs, das mit diesem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, mit den oben aufgeführten einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung siehe die Kapitel 4.8 und 6.1.1.

## 4.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

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

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

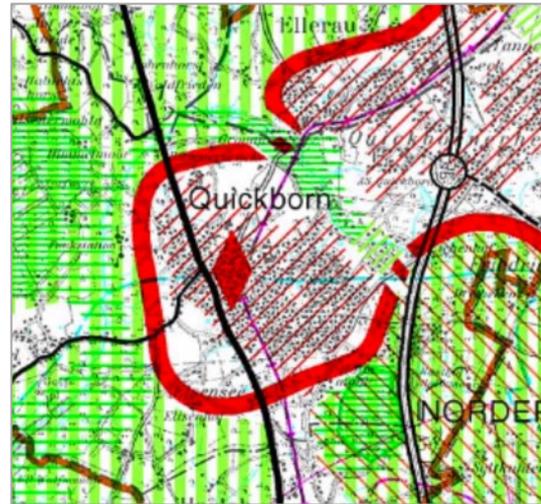


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

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

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

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

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

### 4.3 Flächennutzungsplan Stadt Quickborn (2001)

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

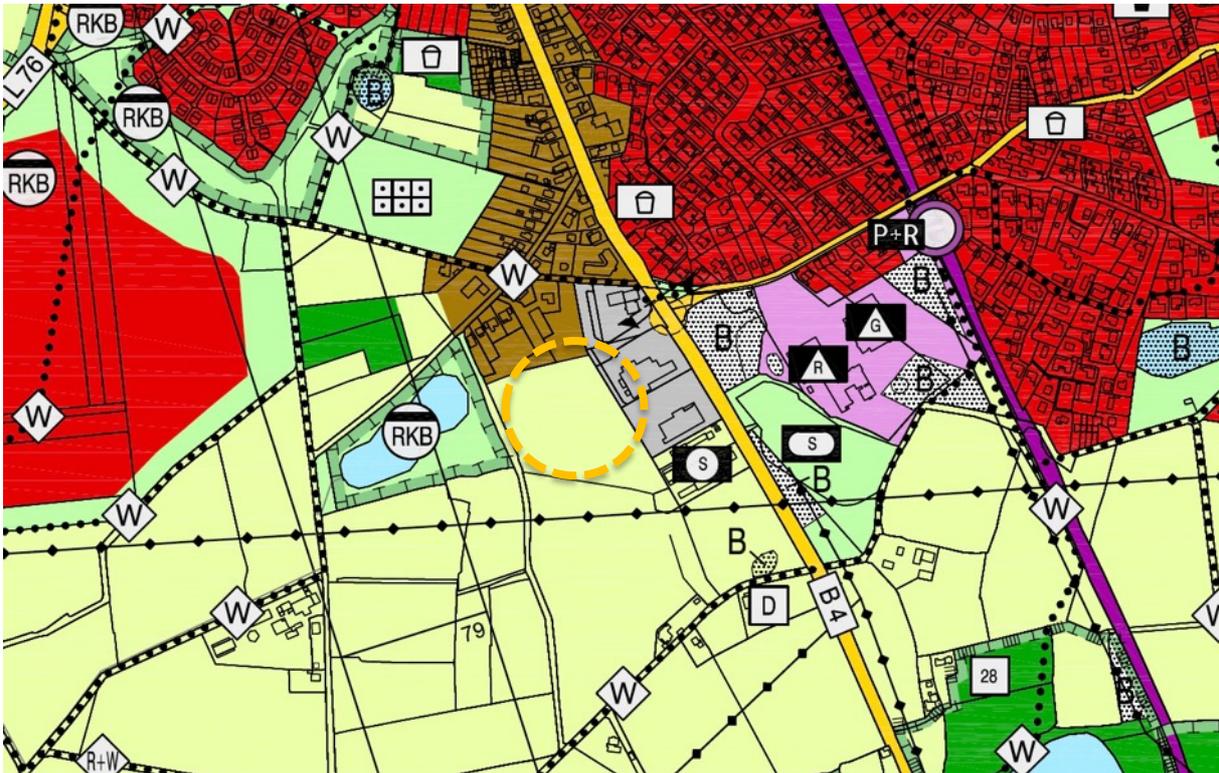


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Quickborn

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ entspricht nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn wird daher im Parallelverfahren geändert.

### 4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

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

Vereinzelt besitzt die Stadt Quickborn Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Am westlichen Rand der Stadt sowie nordöstlich des zusammenhängenden Siedlungsbereichs der Stadt Quickborn befinden sich Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllen. Im nördlichen Bereich der Siedlungsfläche liegt zudem ein Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung für Schutzgebiete (siehe LRP Karte 1).

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

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

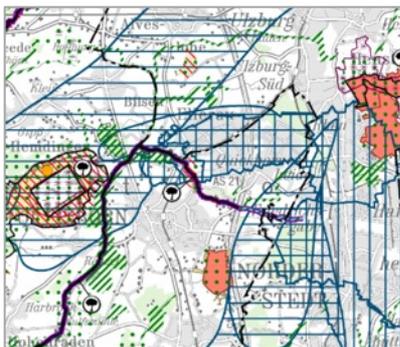


Abbildung 4: LRP Karte 1

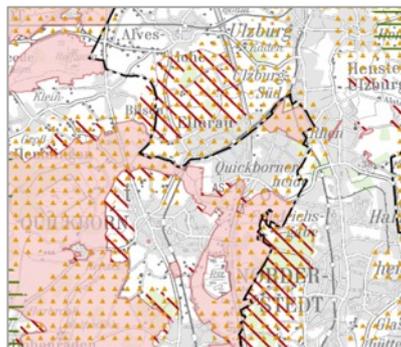


Abbildung 5: LRP Karte 2

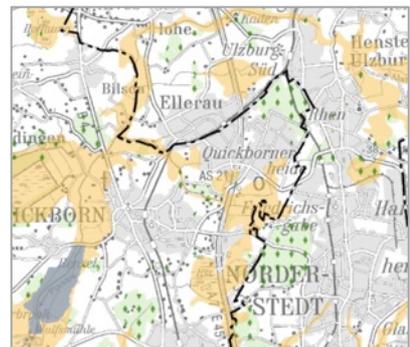


Abbildung 4: LRP Karte 3

Den Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 64 betreffend, trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen, die der Planung entgegenstehen.

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

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

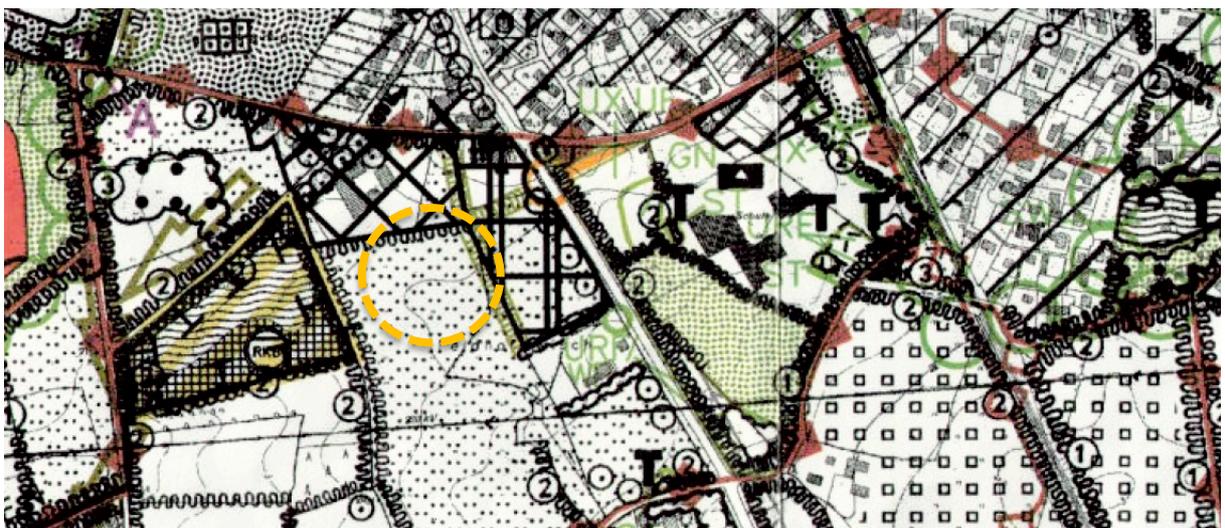


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan Quickborn (1999)

## **4.6 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **4.6.1 Bestehende Bebauungspläne**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ soll eine Neuordnung und damit eine Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes erreicht werden. Für den Bereich des Plangebiets liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung zwingend erforderlich.

Im Osten des Plangebiets befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63, 1. Änderung. Die benachbarten Baugebiete (Teilgebiete 2 bis 4) sind als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Teilgebiet 2 sind Auto- und Zweiradhandel in Verbindung mit Reparaturwerkstätten zulässig. Im Teilgebiet 2 und 4 sind Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandel gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Teilgebiet 3 enthält den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungstätten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fixiert, die Höhe der baulichen Anlagen ist über Festsetzungen zur max. Trauf- und Firsthöhe (in m über Straßenkante) reglementiert.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und bis zu V Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, auf dem sich Wohnnutzungen befinden.

Zur Umsetzung der in Punkt 2.1 genannten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 vorgenommen. Aufstellungsbeschluss hierzu wurde ebenfalls in der Ratsversammlung am 18.12.2017 gefasst.

### **4.6.2 Kampfmittelverdacht**

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

### **4.6.3 Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen**

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil einer artenarmen Intensivgrünlandfläche, die im Süden und im Westen durch ältere, im Osten durch einen jungen als Naturschutzmaßnahme angelegten Knick begrenzt wird. Dieser Knick geht in der südöstlichen Ecke als Abgrenzung zu einem bestehenden

Regenrückhaltebecken in eine breite Feldhecke über, die jedoch wie die Knicks unter dem gesetzlichen Biotopschutz gem. §30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatschG steht. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen formuliert.

#### **4.6.6 Artenschutz**

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

#### **4.7 Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn (2017)**

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

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

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

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

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

Ein idealtypisches Nahversorgungskonzept in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten) und Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Auch die Discounter sichern sich über neue Sortimentsstrategien (z.B.: Frischfleisch, zunehmende Etablierung von Markensortimenten oder: zunehmende Frischekompetenz und qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenience-Produkte, etc.) Marktanteile.

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

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

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert. Darunter fällt als Grundsatz die Entwicklung der Nahversorgung. Demnach soll die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) nach Möglichkeit nur noch im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ erfolgen. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs sollte die Dimensionierung der Betriebe die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Planerisch sind darüber hinaus insgesamt drei ergänzende Nahversorgungsstandorte in der Stadt Quickborn identifiziert, welche eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Das Baurecht

sollte an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten so gestaltet sein, dass der Erhalt der Standorte gesichert ist. Den ergänzenden Standorten zur Nahversorgung sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden, auch evtl. Neuansiedlungen sind hier im Segment des Lebensmitteleinzelhandels bei Nachweis der Verträglichkeit möglich. Die Dimensionierung der Betriebe sollte jedoch die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und den Bestand der weiteren Standorte zur Nahversorgung nicht gefährden.

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

Für das konkrete Vorhaben wurde ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt (siehe Punkt 4.8), welches die Zielkonformität der geplanten Ausweisungen mit den Grundsätzen der Raumordnung analysiert und bewertet.

Darüber hinaus wurde ein Zentrenkonzept erarbeitet und das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben (siehe Punkt 4.9).

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

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

Aus diesem Grund wurde eine zweite ökonomische Wirkungsanalyse 2018 mit reduzierten 900 bis maximal 1.200 qm VK durchgeführt (statt den ursprünglich angesetzten 1.270 qm VK). Für diese Marktgröße wurden erneut die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen und die Verträglichkeit gegenüber den Zielen des Zentralen Versorgungsstandortes „Innenstadt“ untersucht. Zunächst wird festgestellt, dass der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters mit den Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Da die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters mit einem Weiterbestehen des Baurechtes und damit einer möglichen Nachnutzung der Bestandsimmobilie als Lebensmitteleinzelhandel einhergeht, sind die Untersuchungen zu Kundenfrequenzen, Frequenzverlusten, Verdrängungsumsätzen sowie negativen städtebaulichen Effekten zusammenfassend vorzunehmen. Zwar ist realistischer Weise davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund bestehender Marktbedingungen im „Beluga-Haus“ ein weiterer Nahversorger nicht überlebensfähig sein wird. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung hat der Gutachter jedoch ermittelt, welche Auswirkungen in diesem nicht realistischen Worst-Case-Fall zu erwarten wären und ob dennoch unter Ausschöpfung der Ausnutzung des fortbestehenden Planrechts eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden könnte.

Im Sinne der Rechtsprechung werden laut gutachterlicher Stellungnahme Umsatzverteilungsquoten ab ca. 10 Prozent als abwägungsrelevant bewertet. Als Richtwert für die Verträglichkeit findet daher auch im Gutachten die 10-Prozent-Schwelle Anwendung als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen grundsätzlich möglich, um speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der Modernisierung und Erweiterung zum Teil abwägungsrelevante Umsatzverteilungseffekte ausgelöst werden. Je nach Dimensionierung der Verkaufsfläche des geplanten Marktes ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in der Branche Nahrung und Genussmittel Umsatzverteilungen zwischen 1,6 Mio. € und 2,1 Mio. €, was einer relativen Umsatzverlagerung zwischen 8,6 Prozent und 11,5 Prozent entspricht. Folglich ist zwar die kleinere Verkaufsflächendimensionierung etwa von 900 qm eindeutig als verträglich einzustufen, jedoch wären die Auswirkungen einer größeren Dimensionierung von etwa 1.200 qm näher zu betrachten.

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

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

Der geplante Neubau des bereits am Standort Güttloh adressierten Lebensmitteldiscounters sollte gemäß der Stellungnahme grundsätzlich unterstützt werden, da ein bestehender und planerisch gewollter Nahversorgungsstandort aufgewertet wird. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes würde die Versorgungssituation nach Einschätzung des Gutachtens nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aufgrund der geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des benachbarten Lebensmitteldiscounters am Standort Güttloh erscheine es sinnvoll und konsequent, auch eine Modernisierung und Erweiterung des vorliegenden Lebensmitteleinzelhandels vorzunehmen, um dessen langfristige Konkurrenzfähigkeit zu sichern.

Das Verträglichkeitsgutachten attestiert die Einhaltung der zentralen landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben. Zwar erfolgte die Prüfung auf Basis der im LEP 2010 enthaltenen Ziele, in der Fortschreibung des LEP 2021 sind diese jedoch weitestgehend erhalten geblieben, sodass von der Verträglichkeit weiterhin ausgegangen werden kann (siehe auch Punkt 4.9). In seiner vorgesehenen

Ausprägung erfüllt die Lebensmitteleinzelhandelsplanung die Voraussetzungen zur Einhaltung von Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot. Die Einhaltung des Kongruenzgebotes kann über die Begrenzung der Verkaufsfläche am Standort sichergestellt werden. Die Prüfergebnisse sind in Punkt 6.1.1 erläutert.

Weitere Ergebnisse sowie die Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan werden in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Kapitel 6.1 detailliert erörtert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wurde folgendes (priorisiertes) Vorgehen empfohlen:

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

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

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

Die Steuerungsmöglichkeiten zum Einzelhandel innerhalb dieses B-Plans besteht darin, den im Zentrenkonzept als besonderen Nahversorgungsstandort Güttloh ausgewiesenen „erwünschten“ Standort planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten und dessen Verträglichkeit über Festsetzungen zu maximalen Verkaufsflächen und den entsprechenden Sortimenten (hier: insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente) gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sicher zu stellen (siehe Punkt 6.1.1). Hiermit wird den Handlungsempfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung des Zentrenkonzepts gefolgt. Das Zentrenkonzept wurde am 27. September 2021 von der Ratsversammlung beschlossen.

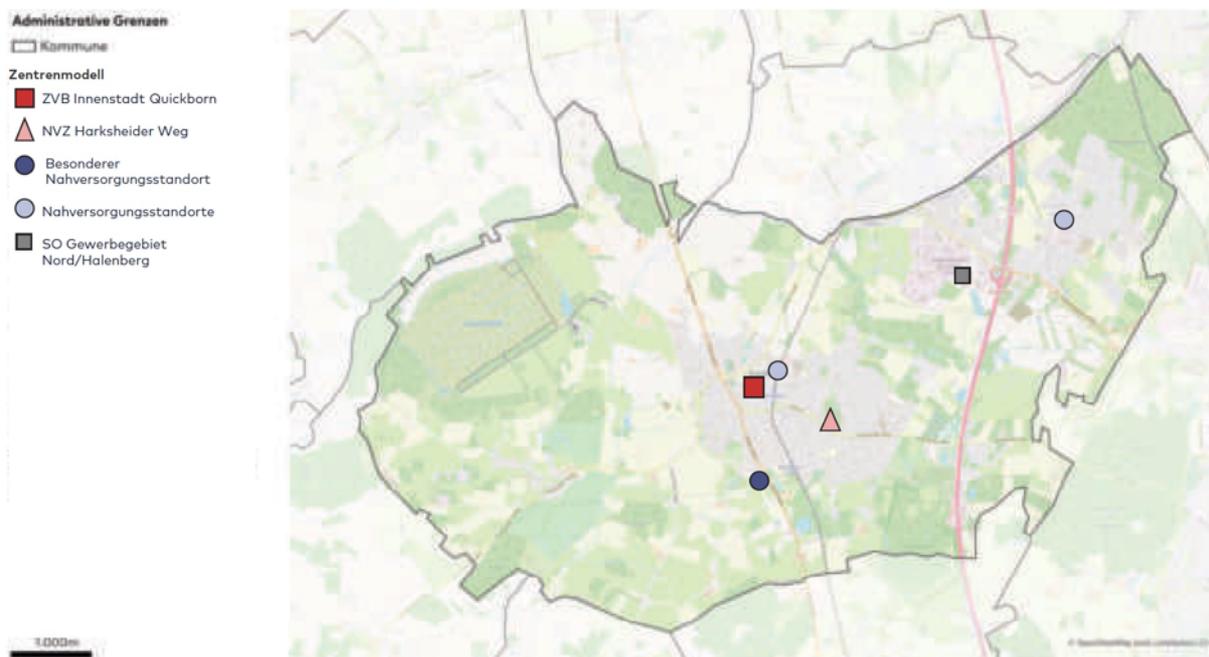


Abbildung 6: Fortgeschriebenes Zentren- und Standortmodell (Zentrenkonzept, S. 240, 2021)

## 5 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Allgemeines Ziel des städtebaulichen Konzepts des Vorhabens ist die Sicherung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung für einen großflächigen Einzelhandel mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung bzw. Lebensmittelmärkte. Besonders berücksichtigt wurde im Rahmen der Alternativstandortprüfung (siehe Kapitel 2.3) die Vermeidung schädigender Auswirkungen auf den Zentralen Nahversorgungsstandort „Innenstadt“.

Das Vorhaben erzeugt für das städtebauliche Umfeld Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild, in den verkehrlichen Abläufen sowie bei der Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch sind Auswirkungen auf die Flächenentwässerung sowie den Artenschutz zu erwarten (siehe Kapitel 6.3). Die Auswirkungen sollen durch eine bedarfsangepasste Aufstellung von Verkaufsflächengröße und Größe der Stellplatzanlage mit einer entsprechenden Festsetzung der Grundflächenzahl verringert werden. Der Lebensmitteldiscountmarkt selbst soll eine Verkaufsfläche von max. 1.100 qm besitzen. Geplant ist ein eingeschossiges Bauwerk mit Flachdach, um die Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild durch ein übermäßig hohes Bauwerk zu reduzieren. Unter anderem vor diesem Hintergrund wird auch eine mehrgeschossige Anordnung verschiedener Nutzung vorliegend nicht vorgesehen. Auf dem Dach des Neubaus sollen Photovoltaikanlagen geschaffen werden (gem. § 11 EWKG).

Auf dem Grundstück des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes soll eine moderne Stellplatzanlage entstehen. Diese soll sich an der vorderen, zur Straße Gütthloh gewandeten Seite des Grundstücks befinden und hinsichtlich der Dimensionierung der Stellplatzbedarfen des Einzelhandels genügen (siehe Punkt 6.2.2). Hinzu kommen überdachte Aufstellflächen für Fahrräder auf der nördlichen Gebäudeseite. Neben den versiegelten Stellplatzflächen und Zufahrtbereichen soll eine Begrünung der Stellplatzflächen und der Randbereiche gegenüber dem Landschaftsraum erfolgen. Es sind zusätzlich Maßnahmen zur Entwässerung auf dem Grundstück durchzuführen und unterzubringen.



Abbildung 7: Lageplan, aktuelle Planung (September 2022), ohne Maßstab

## 6 Bebauungsplaninhalte

### 6.1 Bauliche Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet (SO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Nahversorgungsstandort gesichert werden und Entwicklungsoptionen erhalten, die seine Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit langfristig sicherstellen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm geschaffen werden. Lebensmittelmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da der vorliegende Standort nicht die Charakteristik eines Kerngebietes aufweist, ist die Ausweisung des geplanten Einzelhandelsstandortes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ vorgesehen. Der Sortimentschwerpunkt soll dabei auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment basieren. Untergeordnet (bis zu 10 von Hundert) können zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Quickborn zugelassen werden, sodass eine Überschreitung der zentrenrelevanten Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt nicht zu erwarten sind.

*„Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Quickborn (2017) als Kernsortiment.*

*Auf maximal 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen im Randsortiment auch zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass das Sonstige Sondergebiet (SO) primär der Nahversorgung mittels Lebensmittelmärkten dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment, d.h. zu mindestens 90 von Hundert, nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Quickborner Liste (Neufassung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Quickborn Februar 2017) zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt ist. Konkret handelt es sich um folgende Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerie- und Parfümartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zuschriften

Um die Einzelhandelsentwicklung in Quickborn im Einklang mit den Zielen der Raumordnung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu steuern, werden zudem folgende konkretisierende Regelungen getroffen:

*„Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ darf die Verkaufsflächenzahl (VFZ) vom max. 0,1832 nicht überschritten werden. Das entspricht einer Gesamtverkaufsfläche (GSVK) von insgesamt maximal 1.100 qm. Die VFZ bezieht sich auf Baugrundstücke im Baugebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ mit einer Größe von 6.005 qm. Darin nicht enthalten sind die Privaten Grünflächen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)*

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe sowie das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist die Größe der im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft von anderen Nahversorgungsstandorten abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt durch die Begrenzung der Verkaufsfläche mittels der Verkaufsflächenzahl von 0,1832. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Baugrundstück gelten die Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke, die sich innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ befinden. Das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet (SO) hat eine Größe von ca. 6.005 qm. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl von maximal 0,1832 entspricht bei absoluter Betrachtung der gutachterlich als verträglich ermittelten Verkaufsfläche von max. 1.100 qm.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen Sortimenten nicht überschritten werden kann. Gleichzeitig wird die Problematik eines „Windhundrennens“ für zukünftige Entwicklungen von vornherein ausgeschlossen. Andererseits soll die zulässige Verkaufsfläche die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern. Diese maximal zulässige Verkaufsflächenzahl (und damit die zulässige Gesamtverkaufsfläche) weist ein für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten übliches Maß auf.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen im Plangebiet zulässige Lebensmittelmärkte dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als zeitlich befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich tragfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil aperiodischer Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die zulässige Obergrenze der entsprechend genutzten Verkaufsfläche dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 Prozent der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 110 qm Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und demnach aperiodisch sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben sicherzustellen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren somit folgende im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert wurden (siehe auch Ziffer. 2.1 Landesentwicklungsplan). Es wird davon ausgegangen, dass sich an den nachfolgenden Ausführungen mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP 2021) keine maßgeblichen Änderungen ergeben.

### **Zentralitätsgebot**

Das Zentralitätsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in Zentralen Orten vorzusehen sind. Die Stadt Quickborn wird im Zentralörtlichen System der Schleswig-Holsteinischen Landesplanung als Standrandkern I. Ordnung und damit als mit zentralörtlicher Bedeutung vergleichbar zu einem Unterzentrum eingestuft. Das zentralörtliche Gefüge wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Entwicklung einer tragfähigen Nahversorgungsstruktur das zentralörtliche Gefüge der Unterzentrum einzustufenden Stadt Quickborn gestärkt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf maximal 1.100 qm Gesamtverkaufsfläche (entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1832) entspricht der planerisch intendierten Versorgungsfunktion der Stadt Quickborn. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.

### **Beeinträchtungsverbot**

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Eine gutachterliche Bewertung einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens ergab, dass eine Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes angenommen werden kann, wenn der Lebensmittelcounter auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 qm begrenzt wird. Durch die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsflächenzahl auf 0,1832 (entspricht einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm) ist sichergestellt, dass keine bestehenden oder geplanten Versorgungszentren in Quickborn und Umgebung wesentlich beeinträchtigt werden. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot besagt, dass Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein muss.

Die Stadt Quickborn, die als Stadt mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einzuordnen ist, übernimmt als Stadtrandkern I. Ordnung eine überörtliche Versorgungsfunktion. Eine Verkaufsflächenenerweiterung auf max. 1.100 qm (entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1832) führt auch bei einer ergänzenden Berücksichtigung der Nachnutzung der Bestandsflächen durch Einzelhandel sowie der in direkter Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandelsnutzungen am Nahversorgungsstandort zu keiner Überschreitung der maximal zulässigen 5.000 qm Gesamtverkaufsfläche. Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels kann ferner ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.

### **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

Gemäß dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Der Regionalplan I stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Quickborn dar. Der Planvorhabenstandort befindet sich zwar im Randbereich des Quickborner Siedlungsgebietes, aber aus Sicht der Verträglichkeitsuntersuchung kann das siedlungsstrukturelle Integrationsverbot dennoch als erfüllt betrachtet werden.

### **Städtebauliches Integrationsgebot**

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhand mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn trifft parzellenscharfe Aussagen zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB). Die Abgrenzung der ZVB wurden im Rahmen der Teilfortschreibung (2021) um den Bereich der „Marienkirche“ erweitert. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Quickborn definiert insgesamt drei bedeutende Einzelhandelsstandorte. Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als

wichtigste Einzelhandelslage im Stadtgebiet ist der Standortbereich Harksheider Weg als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums abgegrenzt. Als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels ist der Standortbereich Gewerbegebiet Nord/Halenberg Bestandteil des Quickborner Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei solitäre Nahversorgungsstandorte im Quickborner Stadtgebiet festgelegt, die eine ergänzende Nahversorgungsaufgabe übernehmen. Das Plangebiet und damit der Vorhabenstandort befinden sich am bestehenden und etablierten Nahversorgungsstandort Güttloh. Der ergänzende Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Wohngebiete im Süden der Stadt Quickborn. Mit der Einstufung des Standortbereiches Güttloh im Rahmen des Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Quickborn (2021) als ein besondere Nahversorgungsstandort hat die Stadt Quickborn eben diese Versorgungsfunktion hervorgehoben und unterstrichen.

Das Integrationsgebot verfolgt im Kern das Ziel, die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nahversorgungslagen zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in dessen Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Das städtebauliche Integrationsgebot kann durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1832 (entspricht einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm) als erfüllt betrachtet werden.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Kongruenzgebot als Ziele der Raumordnung werden beachtet. Zudem ist zu konstatieren, dass die im Landesentwicklungsplan geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökonomischen Wirkungsanalyse erfüllt angesehen werden kann.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt. Mit dem festgesetzten Maß von 0,45 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, welche den Orientierungswerten für Dichteobergrenzen für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,8 deutlich unterschreitet. Die GRZ 0,45 ermöglicht die Realisierung des Gebäudes für den Lebensmitteldiscounter innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie repräsentiert die wahrnehmbare hochbauliche Dichte. Sie bezieht sich auf das Sonstige Sondergebiet mit einer Flächengröße von rund 6.005 m<sup>2</sup>.

Die in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen bringen jedoch auch einen entsprechenden Stellplatzbedarf samt Zufahrten sowie das Erfordernis von Anlieferwege und einer hohen Zahl an Nebenanlagen, wie z.B. Einkaufswagenunterstände, mit sich. Damit geht mit Einzelhandelsvorhaben oftmals eine nahezu vollflächige Grundstücksversiegelung einher. Um die erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Anlieferungsbereiche sowie insbesondere die betriebsbedingte Stellplatzanlagen mit der notwendigen Dimension zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (Bezugsgröße Baugebiet SO „Lebensmittelmärkte“).“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

Die Festsetzung sichert, dass betriebsnotwendige Flächen für den ruhenden Verkehr (inkl. Fahrradstellflächen) sowie für Rangierfahrten (Anlieferung) auf den Grundstücken zulässig sind. Somit können

die öffentlichen Straßenräume von einem unkoordinierten Abstellen von Fahrzeugen freigehalten werden.

Neben dem Sonstigen Sondergebiet (SO) werden an den Grundstücksrändern Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (bestehende Knicks und neu anzulegende Knicks inkl. Knickschutzstreifen) festgesetzt. Die Flächengröße hierfür beträgt ca. 2.072 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird dauerhaft der Bebauung entzogen und somit nicht in die Kalkulation der Grundflächenzahl einbezogen. Bei Berücksichtigung der Fläche würde eine GRZ deutlich unterhalb der o.g. Orientierungswerte erreicht. Diese Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierten Orientierungswerte der Grundflächenzahl ist somit gerechtfertigt.

Die Kubatur des Gebäudes wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Einzelhandels- bzw. Gewerbebauten ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe nicht zielführend. Beispielsweise könnte ein zu einem Betrieb gehörendes Hochregallager formal eingeschossig sein, aber eine für das Ortsbild unverträglich hohe Gebäudehöhe aufweisen. Um derartige Fallgestaltungen auszuschließen und um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (NHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist, da der hier geplante Neubau in einer gewissen Entfernung zur Straße Güttloh liegt.

Um daher eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der zukünftig zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH, OK Attika) auf 32,0 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Dies entspricht bei einer bestehenden Geländehöhe von rund 25,0 m üNHN einer Gebäudehöhe von rund 7,0 Meter über dem bestehenden Gelände. Verglichen mit Gebäuden mit üblichen Geschosshöhen entspricht dies der Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit nur flach geneigtem Dach. Solche Gebäudehöhen sind typisch für den Ortsrand. Der geplante Neubau wird sich hinsichtlich der Höhenentwicklung somit harmonisch in den Ortsrand einfügen.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die technischen Aufbauten erforderlich. Damit die erforderlichen technischen Anlagen nicht unverhältnismäßig über die Gebäudehöhe hinausragen, wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhe mit diesen Anlagen nur um maximal 2 m überschritten werden darf:

*„Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur ausnahmsweise um bis zu 2,0 m Höhe zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)*

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig

sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines Nahversorgungsstandorts ermöglicht. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmärkte“ gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) gelten weiterhin.“* (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Diese bilden ein Baufenster, innerhalb dessen der geplante Hauptbaukörper, das Gebäude des Lebensmitteldiscounters, errichtet werden kann. Das Baufenster orientiert sich dabei im Bereich des südwestlichen Plangebietes, sodass das Gebäude entsprechend auf der straßenabgewandten Grundstücksseite parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet werden kann. Das Baufenster misst 74 Meter Länge parallel zur Straße bzw. 33,5 Meter in der Tiefe und ermöglicht die städtebaulich gewünschte Anordnung eines Lebensmittelmarktes an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze halten die Baugrenzen einen Abstand von 9 Meter von dieser ein, was sich durch die dort geplanten Knicks samt erforderlichen Knickschutzstreifen begründet. Nach Norden und Westen verbleiben deutliche größere Abstände zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze sowie Zufahrten.

Die Ausweisung der Baugrenzen ermöglicht die Umsetzung der geplanten, baulich zusammenhängenden Haupt- und Nebenanlagen. Weitere bestehende Nebenanlagen (bspw. zum Unterstellen der Einkaufswagen) sind weiterhin als Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Lage des Baufensters stellt sicher, dass die Flächen für die erforderliche Stellplatzanlage von der erschließenden Straße aus einsehbar sind.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung der geplanten Discountererweiterung. Die Baugrenzen ermöglichen gegenüber dem Baukonzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, Spielräume, um eine etwas flexiblere Positionierung und Gestaltung des Baukörpers, z.B. bei der Realisierung der Andienung, zu ermöglichen. Eine unzulässige Vergrößerung der Verkaufsfläche durch eine höhere bauliche Ausnutzung des Baufensters wird dabei wirksam durch textliche Festsetzungen (siehe Punkt 6.1.1) verhindert.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Erschließung**

Im heutigen Zustand befindet sich der Discountmarkt südöstlich der Straße Güttloh. Der Neubau ist auf einem Grundstück in Verlängerung der Straße Güttloh geplant. Die Straße Güttloh befindet sich südlich im Stadtgebiet und mündet an den Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh. Dieverkehrliche Erschließung soll über eine Zu- und Abfahrt im Güttloh stattfinden, im weiteren Verlauf über den Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh. Die Erschließung des Kundenparkplatzes erfolgt an die Straße Güttloh im nördlichen Bereich des Betriebsgrundstückes. Die Anlieferungszone des Discountmarktes ist an der Südseite des Verkaufsgebäudes vorgesehen. Die Erschließung für den Radverkehr ist über bzw. entlang der vorgenannten Straßen gegeben. Der AKN-Haltepunkt Quickborn Süd befindet sich fußläufig in etwa 7 Minuten Entfernung zum Standort. Das Plangebiet ist sowohl für den motorisierten als auch den nicht-motorisierten Individualverkehr wie auch die für den Öffentlichen Personennahverkehr geeignet zu erreichen. Auch der fußläufigen Durchwegung des Plangebietes wird Rechnung getragen, wie etwa die Unterbrechung der umlaufenden Grünstrukturen im Osten des Plangebietes verdeutlichen, um perspektivisch neben der geplanten Hauptanbindung der Stellplatzanlage

eine weitere fußläufige Option zur Erreichung der Straße Güttloh sowie der Verbindung der beiden benachbarten Lebensmitteldiscounter einrichten zu können.

### Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde untersucht, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Das derzeitige Verkehrsgeschehen wurde mittels einer videoautomatische Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh sowie in den Querschnitten der Zufahrten der bestehenden Discountmärkte im Güttloh ermittelt. Für die Prognose wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 sowie die zusätzlichen Verkehre ausgelöst durch den geplanten Neubau angesetzt.

Für den geplanten Discountmarkt ergibt sich, unter der Annahme einer gleichwertigen Nachnutzung des derzeitigen Standortes, folgendes zusätzliche Verkehrsaufkommen:

Tag (DTV <sup>4</sup> ):	2.040 Kfz/24h	davon 24 Lkw/24h	in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
MSV <sup>5</sup> :	189 Kfz/h	davon 2 Lkw/h	in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der erschließungsrelevante Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh in der Lage ist, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer guten Qualitätsstufe "QSV B" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus weitere Kapazitätsreserven. Die baulich angelegten Linksabbieger im Bestand der Kieler Straße (B 4) sorgen für einen ausreichenden Verkehrsfluss gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 2006 auf der Hauptverkehrsstraße.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit des geplanten Neubaus eines Discountmarktes als Ersatz eines Bestandmarktes im Güttloh. Der erschließungsrelevante Knotenpunkt Kieler Straße (B 4)/ Heidkampstraße/ Güttloh ist auch weiterhin in einem leistungsfähigen Zustand und es kommt zu keiner unverträglichen Überstauung angrenzender Knotenpunkte.

### **6.2.2 Ruhender Verkehr**

Die Planungen des Lebensmitteldiscounters sieht Kunden- und Mitarbeiterstellplatzanlagen östlich des Hauptgebäudes vor. Die Anlage ist so konzipiert, dass alle Stellplätze ohne Umfahrung des Hauptgebäudes direkt von der im Nordosten gelegenen Zufahrt von der Straße Güttloh erreicht werden können. Über Fahrgassen können beidseitig Stellplätze angefahren werden.

Die Satzung der Stadt Quickborn über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) sieht für Verkaufsstätten über 800 qm einen Stellplatz je 17 qm Verkaufsfläche (davon 75% Besucheranteil) und einen Stellplatz für Fahrräder je 53 qm Verkaufsfläche vor. Durch die im Bebauungskonzept vorgesehenen Stellplätze für PKW und Fahrräder (siehe nachfolgende Ausführungen) werden die in der Richtzahltabelle genannten Stellplatzbedarfe übererfüllt.

Im Sonstigen Sondergebiet stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichende Flächenanteile zur Verfügung, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Im Sonstigen Sondergebiet

---

<sup>4</sup> Durchschnittliche Tagesverkehrsstärke

<sup>5</sup> Maßgebliche Stunde der Verkehrsbelastung

„Lebensmittelmärkte“ ist die Größe der geplanten Stellplatzanlage so bemessen, dass etwa 93 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Somit wird der Richtwert eingehalten und gleichzeitig ein angemessenes Stellplatzangebot für die motorisierte Erreichung des Lebensmittelmarktes ermöglicht. Es ist geplant, zwei Behindertenstellplätze in direkter Nähe zum Eingangsbereich zu verorten, um mobilitätseingeschränkten Kunden einen möglichst kurzen Zuweg zu ermöglichen. Zwei weitere Stellplätze sind mit E-Ladestationen geplant. Die gesamten erforderlichen Flächen für die Stellplätze sowie Ihre Zufahrten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 standörtlich in Form einer zeichnerischen Festsetzung konkretisiert. Durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze wird einerseits sichergestellt, dass die erforderlichen Grundstücksteile für den Stellplatznachweis zur Verfügung stehen. Andererseits wird durch ein bewusstes Abrücken von der nordwestlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes (SO) sichergestellt, dass an dieser Stelle gebündelt Freiflächen verbleiben, die nicht verkehrlich in Anspruch genommen werden können. Zusammen mit dem geplanten Baukörper wird durch diese Festsetzung eine zusätzliche Distanz zwischen den frequentierten Bereichen des Plangebiets und den landschaftsnahen angrenzenden Flächen westlich des Plangebietes geschaffen.

Mit der folgenden Festsetzung wird die Umsetzung des Stellplatzbedarfes der Einzelhandelsansiedlung gesichert und gleichzeitig ausgeschlossen, dass über den Bedarf hinaus weitere Flächen zur Errichtung von Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Zusätzlich ist dort die Einrichtung von Einkaufswagensammelboxen möglich.

*„In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmärkte" sind ebenerdige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 3.2)*

Im Zusammenspiel der getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen lediglich zwischen dem Hauptbaukörper und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – und damit in einer städtebaulich verträglichen Lage – realisiert werden kann.

Im Eingangsbereich innerhalb der überbaubaren Flächen ist ein Bereich für ca. 12 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Ein weiterer witterungsgeschützter Unterstand außerhalb der bebaubaren Flächen ist für ca. 24 weitere Fahrräder (inkl. E-Ladstation) geplant. Auch hier wird der oben genannte Richtwert eingehalten bzw. deutlich übererfüllt.

Um eine Be- und Durchgrünung der Stellplatzanlage zu sichern, werden Grünfestsetzungen getroffen (siehe Kapitel 6.3.2).

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung**

#### **6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der mit Umsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Versiegelungsanteil wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich erhöht sein. Durch Überformung des Bodens mit dem Gebäude, Stellplätzen und Zufahrten werden die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere erheblich beeinträchtigt. Neben den einzuhaltenden fachrechtlichen Vorgaben des BBodSchG und der

BBodSchV sollen daher ergänzende Festsetzungen getroffen werden, um die Auswirkungen zu verringern. Die wasser- und luftdurchlässige Ausführung der Bauweise der Verkehrswege erlaubt dabei den Erhalt von Teilfunktionen des Bodens im Bereich der Stellplatzanlage.

*„Die Stellplätze im Bereich des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z. B. Betonsteinpflaster mit offenen Fugen oder Gleichwertiges).“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)*

Um die angrenzenden Randbereiche, insbesondere mögliche Flugtrassen von Fledermäusen entlang der Knickstrukturen sowie das vorhandene Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin).

*„Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks ist zu vermeiden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.2)*

### 6.3.2 Grünordnung

Um das Plangebiet verträglich in das sensible Landschaftsumfeld sowie auch den baulichen Bestand zu integrieren und zusätzlich zu den vorhandenen Grünstrukturen eine nutzungstypische Be- und Durchgrünung des Nahversorgungsstandorts zu gewährleisten, werden verschiedene Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die erforderliche Be- und Durchgrünung des Plangebiets wird mittels einer Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erreicht.

Da die Herstellung der geplante Stellplatzanlage eine zusätzliche Versiegelung des Bodens hervorrufen und das städtebauliche Bild beeinträchtigen wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Je 5 angefangener Stellplätze ist ein Laubbaum der Qualität eines standortgerechten, großkronigen Baumes anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität für die Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage wird ein Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 cm definiert. Durch eine derartige Baumschulqualität kann eine zeitnahe Ausbildung eines visuell wahrnehmbaren Grünvolumens begünstigt werden. Auch für den Fall des Abgangs bereits vorhandener oder zu pflanzender Gehölze trifft der Bebauungsplan entsprechende Vorsorge. Eine Ersatzverhältnis von 1:1 wird festgelegt, sodass auch langfristig eine Be- und Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes sichergestellt wird. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende textliche Regelungen:

*„Je fünf angefangene Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Mindestens 2/3 der Gesamtzahl sind gliedernd in der Stellplatzanlage zu pflanzen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)*

*„Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mind. 20 cm Stammumfang.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.2)*

*„Die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter und hochstämmiger Laubbäume mit mind. 20 cm Stammumfang mind. 3x verpflanzt, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.3)*

Für alle Baumpflanzungen, insbesondere innerhalb künftig befestigter Flächen, müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jedem neu zu pflanzenden Baum sollen daher mindestens 12 cbm durchwurzelbarer Raum mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer offenen Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen sollen vor Schädigungen durch Überfahrten sowie weitere bauliche Eingriffe etwa durch Leuchten und Trafostationen geschützt werden. Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

*„Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.“* (Textliche Festsetzung Nr. 5.4)

Zusätzlich zu den Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sollen auch die Dachflächen des zukünftigen Lebensmitteldiscounters für ergänzende Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden. Über die örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach entsteht, welches für eine Dachbegrünung geeignet ist. Zudem wird eine geeignete Substratstärke festgesetzt. Dabei sollen die Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie und die Düngemittelverordnung Anwendung finden, um sicherzustellen, dass keine übermäßig mit Nährstoffen angereicherten Niederschläge nach Ablauf von den betreffenden Dachflächen zu einer Überdüngung nachfolgender Gewässer führen können. Im Bebauungsplan wird dazu folgende Festsetzung getroffen:

*Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann ausnahmsweise in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert der Dachflächen von Gebäuden zulässig.* (Textliche Festsetzung Nr. 5.7)

Eine intensive Dachflächenbegrünung kann einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers leisten. Sie wirkt stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen. Das Abflussverhalten, d.h. das Wasserrückhaltevermögen begrünter Dachflächen wird mit Zunahme des Begrünungsaufbaus optimiert.

Intensivdachbegrünungen bieten zudem in Abhängigkeit des Substrataufbaus und der Standortbedingungen einer Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten nachhaltige Lebensraumstrukturen. Sie tragen mit einer artenreichen Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei. Bei Auftrag einer Bodensubstrat-Schichtstärke von mindestens 15 cm können sich die ökologischen Funktionen der Dachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung und Entwicklung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation dauerhaft entwickeln.

Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Sie sollen zudem der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung stehen. Gerade im Übergang zum angrenzenden, unbebauten Landschaftsraum kann die festgesetzte Dachbegrünung einen Beitrag zur Einbindung des Gebäude des Discounters in die naturgeprägte Umgebung leisten.

## 6.4 Private Grünfläche

Das Plangebiet nimmt zukünftig einen Teil einer Intensivgrünlandfläche ein, die im Süden und Westen durch ältere, im Osten durch einen jungen als Naturschutzmaßnahme angelegten Knick begrenzt wird. Dieser Knick geht in der südöstlichen Ecke in eine breite Feldhecke über, die jedoch wie die Knicks unter dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG stehen. Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegt entlang der nördlichen Grenze ein Knick vor sowie an der Ostseite entlang der Straße Güttloh die betreffende Feldhecke.

Zur Realisierung der Planungen sind Einschnitte in die bestehende Feldhecke im Nordosten sowie in den gesetzlich vorgeschriebenen Knickschutzstreifen ebenfalls im Nordosten des Plangebietes zur Herstellung einer Ein- und Ausfahrt auf die Stellplatzanlage unvermeidbar. Des Weiteren muss von nutzungsbedingten Einschränkungen des Bestandes der Feldhecke im Südosten des Geltungsbereichs ausgegangen werden, da hier die Entstehung einer informellen Wegebeziehung zwischen dem geplanten Discounter sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie insbesondere dem weiteren standortansässigen Lebensmitteldiscounter unvermeidbar erscheint.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die vorhandenen Biotopstrukturen zu kompensieren sowie auf die umliegenden Landschaftsteile zu minimieren, sollen zum einen die bestehenden Knick- und Feldheckenstrukturen gesichert werden. Zum anderen sollen sie durch neu anzulegende Knickstrukturen im Westen und Süden des Plangebietes ergänzt werden. Zu diesem Zweck soll eine private Grünfläche festgesetzt werden, die die Knicks bzw. die Feldhecke samt den erforderlichen Knickschutzstreifen mit einer Breite von 5 Metern beginnend am Knickfuß umfasst. Um die Neuentstehung natur- und umweltfachlich geeigneter Knickstrukturen sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

*„Geplante Knicks sind mit einem Wall Fußbreite 3,00 m, Höhe 1,00 m fachgerecht nach Abtrag des Oberbodens aus mineralischem Material aufzusetzen, mit Oberboden in einer Stärke von 0,3-0,4 m abzudecken, mit Pflanzgut gem. § 40 BNatSchG zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Überhälter: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm, Straucharten: Sträucher, 1x verpflanzt, 80/100 cm. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,75 m in der Reihe auszuführen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.5)*

*„Die Knickschutzstreifen sind durch Ansaat mit Regiosaatgut gem. § 40 BNatSchG mit mind. 30% Kräuteranteil naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Anlage von Mulden zur Führung und Versickerung von Regenwasser zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von Einbauten und der Lagerung von Materialien freizuhalten und einzuzäunen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 5.6)*

Die Anpflanzung des neu herzustellenden Knicks von Nordwesten nach Südosten entlang der Plangebietsgrenze wird als Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hinsichtlich der Lage zeichnerisch konkretisiert. Der vorgelagerte Knickschutzstreifen wird als Maßnahmenfläche planungsrechtlich gesichert und ebenfalls hinsichtlich der Lage konkretisiert. Beginnend am Knickfuß wird ein Abstand von 5 m bis zum Sonstigen Sondergebiet mit in die Maßnahmenfläche einbezogen. Dies dient dem Schutz der Biotopstrukturen durch die Wahrung eines entsprechenden Abstandes von den Flächen der geplanten Stellplatzanlage zu den Knicks selbst.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können große Teile der bestehenden, gesetzlich geschützten Biotopstrukturen in Form von Knicks sowie einer Feldhecke gesichert werden. Durch die vorgesehene Einbindung des Planvorhabens in neu anzulegende Knickstrukturen samt Knickschutzstreifen kann eine

standortangepasste Eingliederung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Neuanlage von Knickstrukturen schafft zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf der vorher intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche. In Kombination mit den bestehenden, zum Erhalt festgesetzten sowie benachbart gelegenen und geschützten Knickstrukturen entsteht eine zusammenhängende Biotopstruktur rund um das Sonstige Sondergebiet.

## 6.5 Externe Kompensation

Da der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen planextern vorzunehmen. Das Kompensationserfordernis begründet sich im Schwerpunkt über die von Versiegelung und Überbauung betroffenen, vormals landwirtschaftlich genutzten, Flächen. Die Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Da im Geltungsbereich hierfür keine Möglichkeiten bestehen, soll an anderer Stelle eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein naturnahes Biotop umgewandelt werden. Hierbei ist für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen auf „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“ ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von 1:0,5 vorzusehen.

Um die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, werden Ökopunkte aus einem gemeindeeigenen Ökopool verwendet. Hier wird das Flurstück 43/0, der Flur 28 in der Gemarkung Quickborn mit einer Gesamtgröße von ca. 7,6 ha zu extensiv genutztem Dauergrünland entwickelt. Für die Eingriffe im Plangebiet wird der Ausgleich planextern über ein eingerichtetes Ökokonto vorgesehen. Zur Kompensation ist planextern auf 2.292 m<sup>2</sup> Ausgleich zu leisten. Die Zuordnung erfolgt auf dem Ökokonto "Pinnau am Umlaufgraben" (26KOM.2019-3): Schleswig-Holstein Naturraum Geest; Quickborn, Flur 28, Flst.43/0 mit dem Ausgangszustand: überwiegend Ackerland, intensiv genutztes Grünland und dem Entwicklungsziel: extensiv genutztes Dauergrünland. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte vermerkt.

Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt vertraglich zwischen der Stadt Quickborn und der Vorhabenträgerin.

## 6.6 Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben im Sinne des § 18 (2) BNatSchG handelt, welches nach den Vorschriften des BauGB zulässig ist, sind aufgrund von § 44 (5) BNatSchG im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

In diesem Sinne wurde für das Planvorhaben eine Artenschutzrechtliche Bewertung gemäß den §§ 44 und 45 BNatSchG durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht berührt werden.

Eine **Schädigung oder Tötung von Individuen geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG** kann während der Arbeit nicht ausgeschlossen werden, da das Plangebiet potenziell als Brutgebiet genutzt wird. Insofern ist eine Schädigung von Eiern oder immobilen Jungtieren nicht auszuschließen. Da keine Quartiere von Fledermäusen durch den Eingriff betroffen sind und demnach potenziell im Eingriffsbereich auftretende Individuen mobil sind, können Fledermäuse den Eingriffen ausweichen und es kommt zu keinen Schädigungen von Fledermäusen durch den Eingriff. Der Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst.

Auch eine **Störung streng geschützter Arten sowie Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beispielsweise können Fledermäuse durch Beleuchtung im Zuge des Vorhabens gestört werden. Auch können Vögel ggf. ihr Brutgebiet verlieren, sollten Baumaßnahmen während der Brutzeit durchgeführt werden. Das Plangebiet unterliegt mit der angrenzenden Bebauung und der Nutzung bereits einer Vorbelastung. Störwirkungen des bisherigen Gewerbegebietes wirken bereits in das Plangebiet hinein. Empfindliche und störanfällige Arten sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten. Die randlichen Knicks im Norden und Westen des Plangebietes schirmen das Umfeld von weiteren Störwirkungen, die durch die Planung auftreten werden, ab. Eine erhebliche Störung, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auslöst, ist durch das Vorhaben nicht abzuleiten. Der Verbotstatbestand wird nicht ausgelöst.

Eine **Beeinträchtigung oder ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** kann eintreten, wenn durch das Vorhaben die Funktionalität einer solchen Stätte (z B. Fledermausquartiere, Vogelbrutplatz) dauerhaft beeinträchtigt wird. Bleibt die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Umfeld erhalten, wird der Verbotstatbestand nicht verwirklicht. Durch den Verlust des potenziellen Jagdhabitats innerhalb des Plangebietes kann es zu einer Beeinträchtigung von umliegenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kommen. Der Verlust von Leitstrukturen kann zu einer Barriere zwischen Quartieren und Nahrungshabitaten führen und somit ebenfalls umliegende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten beeinträchtigen.

Als Nahrungshabitat bleiben im Umfeld mit dem Gewässer westlich des Plangebietes und dem umgebenden Grünland sowie weiteren ähnlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes ausreichend gleich- bis höherwertige Flächen zur Verfügung. Die ökologische Funktion der Nahrungshabitats bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die Gehölze im Osten des Plangebietes besitzen eine Leitfunktion in Nord Süd Achse. Westlich des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Knick in Nord Süd Ausrichtung, der von Fledermäusen genutzt werden kann, die aus der Stadt nach Süden zu ihren Jagdhabitaten fliegen. Ein Verlust der Leitstruktur im Osten führt somit zu keiner Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Umfeld. Der Knick im Norden bleibt erhalten, sodass eine Leitfunktion in Ost West Ausrichtung bestehen bleibt und eine Anbindung an den Knick im Westen ermöglicht.

Eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes ist auszuschließen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass artenschutzfachliche Belange mit dem Vorhaben nicht berührt sind. Verbote des § 44 BNatSchG werden bei Einhaltung der Fristenregelung des § 39 BNatSchG zur Beseitigung von Gehölzen nicht verletzt. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

### **6.7.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

#### Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 in der aktuellen Fassung ist herzustellen. Als ausreichend ist hier eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden anzusehen. Darüber hinaus und vom Bebauungsplan abweichend liegende Löschwasserbedarfe sind als Objektschutz durch die Bauherren nachzuweisen.

### Schmutzwasserableitung

Innerhalb des B-Plans sind keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden.

In der Straße Güttloh verläuft eine Schmutzwasserleitung, zu deren Dimension und Material behördenseitig keine Auskunft gegeben werden kann. Eine Entwässerung sei jedoch bei einem Anschluss an den Kanal gewährleistet. Durch die vorgegebenen Höhen aus der Kanalauskunft ist der Anschluss im Freigefällekanal nicht möglich, so dass das Schmutzwasser über eine Hebeanlage gefördert und in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden muss. Für die Abwasserberechnung wurde die ungünstigste Lage der Entwässerungseinrichtungen sowie eine realistische Anzahl an Entwässerungseinrichtungen gewählt.

Die geplanten Entwässerungsgegenstände werden an die geplanten Grundleitungen angeschlossen, die östlich des Gebäudes verlaufen und nördlich in einer Hebeanlage münden, von wo aus das Abwasser über eine Druckrohrleitung in den öffentlichen Kanal überführt wird. Vor der Einleitung in den Kanal ist die Anordnung eines Druckentlastungsschachtes notwendig.

Der aus dem geplanten Markt zu erwartende Schmutzwasserabfluss beträgt 3,05 l/s. Bei den geplanten Leitungsdurchmessern und -gefällen besteht zum sog. Vollfüllungsabfluss mit 14,1 l/s ein deutlicher Puffer. Das anfallende Schmutzwasser kann somit schadlos abgeleitet werden.

### **6.7.2 Oberflächenentwässerung / Grundwasser**

Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens ist eine Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138 nicht möglich. Folglich ist eine Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich.

In der Straße Güttloh befindet sich ein DN 1000 Betonkanal, der von der Bundesstraße B 4 durch die Sackgasse Güttloh auf das dahinter liegende Flurstück 506 verläuft. An den Schacht 302326 sind drei Anschlusskanäle angeschlossen, deren Lage und Höhe weitestgehend unbekannt sind. Weitere öffentliche Entwässerungseinrichtungen sind in den Planauskünften nicht enthalten und konnten auch vor Ort nicht festgestellt werden.

Der Einfluss der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt ist gemäß ARW-1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung) zu untersuchen. Die Untersuchung und Bewertung wurde innerhalb eines Entwässerungskonzeptes vorgenommen. Im Ergebnis wurde eine deutliche Schädigung des Wasserhaushalts festgestellt. Daher ist der Nachweis einer schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

Die zwangsläufig erforderliche Ableitung des Niederschlagswassers belastet die Wasserhaushaltsbilanz durch die Erhöhung der Abflusskomponente (a). Die negativen Einflüsse des erhöhten Abflusses sind durch die Verdunstungskomponente (v) auszugleichen. Hierfür ist es notwendig, die Dachfläche als intensives Gründach auszubilden. So kann die Schädigung des Wasserhaushaltes reduziert werden.

Die Anordnung des intensiven Gründaches reicht jedoch allein nicht aus, um die Schädigung des Wasserhaushaltes auszugleichen. Daher wird eine Differenzierung der Verkehrsflächen vorgenommen. Hierzu wird für die weiteren Berechnungen angenommen, dass die Oberflächenbefestigung der Stellplatzflächen aus Betonsteinpflaster mit offenen Fugen hergestellt werden. Die Oberflächen der Fahrgassen werden mit Betonsteinpflaster mit dichten Fugen angenommen. Auf Grund der erhöhten Krafteinwirkungen auf die Pflasteroberfläche im rollenden Verkehr, ist die Anordnung von offenen Fugen in den Fahrgassen nicht ratsam. Da die Oberflächen der Verkehrsflächen unterschieden werden, muss

für eine möglichst große Kompensation der Schädigung des Wasserhaushaltes das gesamte anfallende Niederschlagswasser über Mulden versickert werden. Dies stärkt die Verdunstungskomponente und verzögert den Beginn der Einleitung in die öffentliche Kanalisation, was zusätzlich zu einer Entspannung der öffentlichen Entwässerungskanäle sorgt. Bedingt durch die fehlende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, muss das Niederschlagswasser, was durch die Mulde gesickert und dadurch über den A-Horizont gereinigt wurde, über Schlitzrohre abgeführt werden. Die Schlitzrohre sind unterhalb der Mulden zu verlegen und leiten das aufgenommene Niederschlagswasser in die herzustellende Rückhaltung. Von der Stadt Quickborn wurde eine Einleitmenge in den öffentlichen Kanal von 3,0 l/s vorgegeben. Auf Grund der Zwangshöhen, die durch den vorhandenen, öffentlichen Kanal und der Geländehöhe des Grundstücks vorgegeben wird, soll die Regenwasserrückhaltung über flache, unterirdische Speicherboxen erfolgen. Zur Sicherstellung der Niederschlagswasseraufnahme sind bei den Mulden durchwurzelbare Bodenschichten notwendig. Für die durchwurzelbare Bodenschicht sind Oberböden verwendungsfähig, die die Vorsorgewerte der BBodSchV oder die BM-0 Werte der EBV einhalten.

Trotz der genannten Maßnahmen ist eine deutliche Schädigung des Wasserhaushalts (gem. A-RW 1) zu erwarten. Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Pinneberg ist erfolgt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass trotz Kombination umfangreicher Maßnahmen eine Schädigung des Wasserhaushaltes nicht abgewendet werden kann. Das Zusammenspiel der geplanten Maßnahmen mit der anschließenden Regenwasserrückhaltung und Einleitung in das benachbarte Regenrückhaltebecken über die öffentlichen Kanäle, wird durch die untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg bestätigt und erfüllt aus Sicht der UWB die A-RW 1.

Die Flächenermittlung ergibt in Folge der obenstehenden Entwässerungsplanung und Vorgaben für den Überflutungsnachweis ein erforderliches Rückhaltevolumen von 71,8 Kubikmeter. Entsprechend der Entwässerungsplanung kann ein Rückhaltevolumen von 76,6 Kubikmeter vorgehalten werden, sodass unter Berücksichtigung der Einleitmengenvorgabe der Stadt Quickborn die schadlose Ableitung der anfallenden Niederschläge sichergestellt werden kann.

### **6.7.3 Abfallbeseitigung**

Als Teil der technischen Erschließung soll im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans nachgewiesen werden, dass die Abfallbeseitigung grundsätzlich möglich erscheint. Derzeit ist vorgesehen die Abfallbehälter im südlichen Plangebiet im Bereich der Anlieferung des geplanten Discountmarktes zu platzieren. Sie sind somit auch von großen LKW gut zu erreichen. Die Anfahrtbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Zufahrt an der Straße Güttloh sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

Der überwiegende Abfall, Papier und Kartonage werden im Gebäude gepresst und direkt von den Anliefer-LKW abgefahren.

Die Bestimmungen zu Art und Durchführung der Abfallentsorgung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Pinneberg (Abfallwirtschaftssatzung) sind zu berücksichtigen.

## **6.8 Immissionsschutz, Denkmalschutz**

### **6.8.1 Immissionsschutz**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz.

Zu Überprüfung der vorhabeninduzierten gewerblichen Schalleinträge auf die umliegende schutzwürdige Umgebung und die Erörterung der schalltechnischen Genehmigungsfähigkeit wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Der Lebensmitteldiscountmarkt wird als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

#### Verkehrslärm

Auf die Berechnung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm wurde in der vorliegenden Situation verzichtet, da im Einwirkungsbereich der Straße Güttloh keine schutzbedürftigen Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind. Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

#### Gewerbelärm

Mit dem Betrieb gehen Geräuschemissionen einher, die sich aus den folgenden maßgeblichen Emissionsquellen ergeben:

- Kundenparkplatz
- Pkw-Zufahrt Kundenparkplatz
- Einkaufswagensammelbox
- Anlieferung Discountmarkt
- Haustechnik, Außenschallquellen

Schutzbedürftige Bebauung im Zuge der Elisenhofstraße und der Renzeler Straße befindet sich nördlich des Discountmarktes in einem Abstand von ca. 85 m. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit für die Bebauung nördlich des Betriebsgrundstückes erfolgt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn; rechtskräftige Bebauungspläne existieren nicht. Der Flächennutzungsplan weist dort Mischflächen (M) aus, so dass der Bebauung die Schutzkategorie von Mischgebieten (MI) zugeordnet wird. Diese Einstufung deckt sich ebenfalls mit den Vorgaben der TA Lärm, Abschnitt 6.7 für gewachsene Gebietscharakteristik mit direkter Nachbarschaft von vorhandenem Gewerbe und Wohnnutzungen. Die Wohngebäude auf dem Betriebshof der Autodienstleiter südöstlich des Betriebsgrundstückes werden mit der Schutzkategorie von Gewerbegebieten (GE) berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) betragen für den üblichen Betrieb Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete (GE) betragen für den üblichen Betrieb Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für kurzzeitige Geräuschspitzen von 95 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes einzuhalten sind.

Unter der Berücksichtigung aller Schallquellen werden die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 13 dB(A) unterschritten. Pegelbestimmend sind die Emissionen des Kundenparkplatzes. Die Betrachtung der Gesamtbelastung ist nicht erforderlich, da der Immissionsrichtwert um mehr als 6 dB(A) unterschritten wird. Erhebliche Emissionsreserven sind vorhanden, sodass bei Vervielfältigung der berücksichtigten Vorgänge oder Hinzukommen neuer Schallquellen keine Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert für Maximalpegel wird im Beurteilungszeitraum TAG an allen Immissionsorten um mindestens 22 dB(A) unterschritten. Der

Betrieb des Vorhabens ist während des Tagzeitraumes von 06:00 – 22:00 Uhr als schallschutzfachlich konfliktfrei zu bewerten. Der Betrieb des Discountmarktes im Beurteilungszeitraum TAG ist ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Für den Fall, dass in der Zukunft der Betrieb des Discountmarktes im Beurteilungszeitraum NACHT (22:00 – 06:00 Uhr) angestrebt würde, ergeben sich jedoch notwendige Einschränkungen:

- Die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT, nach 22.00 Uhr, ist möglich, sofern nicht mehr als 30 Fahrzeugbewegungen auf der Fläche stattfinden. Öffnungszeiten bis einschließlich 22.00 Uhr sind dementsprechend möglich. Ziel der Maßnahme ist die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A), um unabhängig von anderen nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzungen wie des Kinos zu sein.
- Zur Minimierung der Emissionen ist der Einsatz von Asphalt oder ebenem Betonsteinpflaster in den Fahrgassen des Kundenparkplatzes erforderlich. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus Fuge und beidseitiger Fase  $\leq 9$  mm ist.
- Zur Minimierung der Emissionen ist der Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen) erforderlich.
- Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik ist die Schalleistung der im Bereich der Anlieferung des Discountmarktes geplanten haustechnischen Anlagen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr in der Summe auf einen maximalen Wert von LWA=75 dB(A) zu begrenzen.
- Nachtanlieferungen mit bis zu zwei Lieferfahrzeugen je Stunde sind möglich, sofern sie nicht in die lauteste Nachtstunde der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z.B.: Kino) und des eigenen Kundenparkplatzes zwischen 22.00 und 23.00 Uhr fallen.

Die Einhaltung der genannten Maßnahmen wäre im Rahmen eines geänderten Betriebskonzeptes gegenüber der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. Ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wäre auf Baugenehmigungsebene entsprechend nachzuführen.

Da wie erwähnt lediglich eine Öffnungszeit des Lebensmitteldiscounters bis 22:00 Uhr geplant ist, sind Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zur Umsetzungsfähigkeit eines Lebensmittelmarktes im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht erforderlich.

Unter den gegebenen Emissionsansätzen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung als Maximalwerte und unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte ist der Betrieb des geplanten Vollsortimenters während des Tagzeitraumes von 06:00 – 22:00 Uhr schallschutzfachlich als genehmigungsfähig zu bewerten.

## **6.8.2 Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Auf der überplanten Fläche gibt es keine Nachweise von relevanten archäologischen Befunden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen und als Hinweis in den Textteil der Planzeichnung aufgenommen.

## 6.9 Klima

Gemäß einem Beschluss der Ratsversammlung vom 28.09.2020 sind unter anderem in allen Planungsverfahren der Stadt Quickborn bestimmte Grundsätze zum Klima-, Natur- und Umweltschutz zu achten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Nr. 64 sind dabei von vorrangiger Bedeutung:

*Grundsatz I: „Klima-, Umwelt-, und Naturschutz sind bei allen Vorhaben der Stadt Quickborn zu berücksichtigen“*

*Grundsatz II: „Die Gremien der Stadt Quickborn bevorzugen Lösungen, die sich unter Abwägung ökonomischer und sozialer Aspekte mindestens neutral bzw. mit geringstmöglichen Belastungen auf Klima, Umwelt und Natur auswirken. Die Auswirkungen (...) sind in allen Beschlussvorlagen entsprechend aufzuführen.“*

In Ergänzung zur schutzgutbezogenen Betrachtung des Klimas im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Punkt 7.2.5) sowie des grünordnerischen Fachbeitrags, wurde zu diesem Zweck eine Ökobilanz Studie zum Bauvorhaben eines Discountmarktes an der Güttloh durchgeführt. Die Zielstellung der Studie liegt in der Erstellung einer Ökobilanz zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Discountmarktes über den Lebenszyklus nach DGNB-Kriterien (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Basis für die Studie sind die bisherigen Planungen und die im Februar 2022 aktualisierte Baubeschreibung für Discounter der Kette „ALDI“ in Deutschland. In der Baubeschreibung werden unter anderem folgende innovative Technologien und Materialien aufgeführt, die dazu beitragen die Umweltauswirkungen zu minimieren:

- Rohbau und Außenwände: Der Markt wird als Skelettbau in Holzkonstruktion (Binder) errichtet. Die Außenwände bestehen aus einer Holzrahmenbauweise mit Zellulose Einblasdämmung.
- Gründach und Photovoltaik: Der Markt verfügt über ein Gründach mit Intensivbegrünung (ca. 70% der Dachfläche), welches den Niederschlag zurückhält, die Biodiversität fördert und das Mikroklima verbessert. Zusätzlich wird eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert, um regenerativen Strom zu erzeugen. Diese trägt wesentlich zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Betrieb bei.
- Energieeffiziente Ausstattung: Im Markt werden LED Lampen und energieeffiziente Geräte eingesetzt, um den Energieverbrauch zu minimieren.
- Nutzung von Abwärme: Eine innovative Integralanlage nutzt die Abwärme aus der Gewerbekälte, um das Gebäude zu heizen. Dadurch wird die Energieeffizienz weiter gesteigert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen die CO<sub>2</sub> Emissionen der Konstruktion des projektierten Marktes um rund 5 Prozent gegenüber dem Durchschnittswert der DGNB für den Neubau von Verbrauchermärkten, verbessert werden kann. Insgesamt beträgt das Treibhauspotenzial (engl. global warming potential = GWP) für die Baukonstruktion des hier vorliegenden Marktes 6,91 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Quadratmeter und Jahr. Dies entspricht einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß für den Gesamtmarkt von 565 Tonnen über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren.

Zusammen mit der geplanten großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach und der innovativen Integralanlage, welche die Abwärme aus der Gewerbekälte nutzt, um das Gebäude zu heizen, werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen, gegenüber einem durchschnittlichen Markt, noch einmal deutlich unterschritten. Da zum derzeitigen Planungszeitpunkt keine detaillierten Berechnungen für den Energiebedarf des Marktes und die Generierung von Strom aus Photovoltaik vorliegen, wurde der Betrieb nicht in der Studie berücksichtigt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der geplante Discountmarkt sich in punkto Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Standardmärkten abhebt. Das vorliegende Gutachten bestätigt die Beachtung und besondere Würdigung des Klimaschutzes neben dem Natur- und Umweltschutz, der im Schwerpunkt durch den Umweltbericht sowie den grünordnerischen Fachbeitrag beachtet wird. Es wird der Nachweis erbracht, dass verminderte CO<sub>2</sub>-Emissionen verglichen mit ähnlichen Planvorhaben erreicht werden können und der vorliegende Angebotsbebauungsplan einem klimaneutralen Betrieb nicht entgegensteht. Damit werden die anzuwendenden Grundsätze zum Schutz von Klima, Natur und Umwelt der Stadt Quickborn berücksichtigt.

## 6.10 Örtliche Bauvorschriften

### 6.10.1 Werbeanlagen

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen und deren Erscheinungsbild zu verhindern, werden gestalterische Mindestanforderungen für Werbeanlagen in Form örtlicher Bauvorschriften wie folgt festgesetzt:

*„Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind am Gebäude und als freistehende Werbeanlage nur wie folgt zulässig:*

- a) *am Gebäude darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden.*
- b) *im Baugebiet ist nur eine freistehende Werbeanlage (z.B. Werbepylon) zulässig. Für diese Werbeanlage beträgt die maximal zulässige Höhe 33,50 m über Normalhöhennull (NHN). Der Werbeträger ist an Stützen oder Pfosten so anzubringen, dass zwischen Geländeoberfläche und Werbeträger ein Abstand von mindestens 2,30 m entsteht.*
- c) *Bewegliche, reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.“* (Textliche Festsetzung Nr. 6.1)

So sind zunächst einmal im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die der im Plangebiet ansässigen Nutzung dient. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Für die Werbeanlagen, die dem im Plangebiet ansässigen Betrieb dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes bei deren Anbringung am Gebäude die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschritten werden dürfen. Darüber hinausragende Werbeanlagen auf den Dachflächen bzw. an den Fassaden sind demnach unzulässig.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie von beweglichen und reflektierenden Werbeanlagen hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu sensiblen Landschaftsteilen wie den geschützten Biotopstrukturen in Form von Knicks würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung belästigend wirken. Darüber sollen die Verkehre auf der angrenzenden Straße nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die oben benannten Arten von Werbeanlagen könnten den Pkw-Verkehr stark ablenken und gefährden.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons im Einfahrtsbereich) der besseren Auffindbarkeit. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung definiert. Zu groß dimensionierte Werbeanlagen, die in der Lage sind, das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen sollen durch die Festlegung einer maximal zulässigen Höhe unterbunden werden.

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBO SH nicht außer Kraft gesetzt.

### **6.10.2 Dachneigung**

Für die Fernwirkung der Gebäude maßgeblich ist grundsätzlich neben etwa der Fassadengestaltung eines geplanten Gebäudekörpers, insbesondere auch dessen Dachform. Daher wird im Bebauungsplan die Dachform einheitlich als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach festgesetzt. Die Festsetzung dient zugleich der Umsetzbarkeit der planerisch gewünschten und aus ökologischen beziehungsweise klimatischen Gründen sinnvollen Dachbegrünung, da die Begrünung geneigter Dächer technisch aufwendiger ist. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*„Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ sind Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von unter 15 Grad auszuführen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 6.2)*

Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gestaltungsfestsetzung auf Grundlage des § 86 Absatz 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). Durch die ergänzende Festsetzung von flach geneigten Dächern werden die gegebenenfalls aus bautechnischen Gründen notwendigen Dachneigungen zugelassen, die von einem Flachdach abweichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Dachform in der Außenwahrnehmung als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach zu erkennen ist.

## 7 Umweltbericht

---

### 7.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ in Quickborn wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Quickborn von 2017 wies für den Standort *Güttloh* und die zwei vorhandenen Lebensmittelmärkte einen ergänzenden Nahversorgungsstandort aus, der durch Güter des täglichen Bedarfs charakterisiert ist. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Juni 2021 stellte darüber hinaus für den Standort eine besondere Versorgungsfunktion fest.

Um gemäß des Einzelhandelskonzeptes den zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Stadtrandkerns I. Ordnung zu sichern, soll auf dem benachbarten, westlich gelegenen Grundstück der Neubau eines Lebensmittelmarktes errichtet werden, der in Folge einer vergrößerten Verkaufsfläche eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Stadtgebiet darstellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ erforderlich. Es ist vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Quickborn und wird im Norden durch einen gehölzbestandenen Knick und daran angrenzende private Grundstücke begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet ebenfalls durch einen bestehenden Knick von vorhandenen Gewerbenutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben getrennt. In Richtung Süden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Grünlandflächen eingefasst.

Das Plangebiet umfasst das 8.077 m<sup>2</sup> große Flurstück 505, Flur 30 der Gemarkung Quickborn. Das Gelände wird fast ausschließlich von einem artenarmen Intensivgrünland eingenommen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick samt Überhältern Teil des Plangebiets.

Auf der geplanten Sondergebietsfläche wird unter Einhaltung der Mindestabstände der Landesbauordnung zu den Grundstücksgrenzen eine großflächige überbaubare Fläche mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt, die für den nutzungsspezifisch hohen Bedarf an Stellplatzanlagen auf bis zu 0,9 überschritten werden darf. Die zulässigen Gebäudehöhen, bezogen auf m üNN, ermöglichen reale Gebäudehöhen von 7 m mit Überschreitungsmöglichkeiten für technische Aufbauten.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgt von Nordosten über eine geplante Zufahrt von der Straße *Güttloh*.

Der randliche Knick mit wertvollem Eichenbestand wird als private Grünfläche und zum Erhalt festgesetzt. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Knickneupflanzungen vorgesehen.

**7.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Für das Sondergebiet werden ca. 0,6 ha beansprucht, auf Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft entfallen zukünftig ca. 0,2 ha.

Es werden für die Umsetzung des Vorhabens Flächen im Außenbereich erstmalig in Anspruch genommen.

Zusätzliche Flächenbedarfe entstehen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen.

**7.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
<b>Mensch</b>	<p><u>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG</u> Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p> <p><u>§ 50 BImSchG</u> räumliche Trennung von Bereichen mit emissionsträchtigen Nutzungen und Bereichen mit immissionsempfindlichen Nutzungen</p>	<p>Erhalt der randlichen Knicks</p> <p>Überprüfung der Lärmauswirkungen (Verkehr, Gewerbe) auf die nächstgelegenen Wohngebiete</p> <p>Erhalt und Sicherung der dichten Knickbestände entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnnutzungen vor B-Plan-induzierten Emissionen</p>
<b>Fläche</b>	<p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p>	
<b>Boden</b>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Natur-</p>	<p>Beschränkung der Versiegelungsrate durch die GRZ</p> <p>wasserdurchlässige Bauweisen auf Stellplätzen</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplannungen	...und deren Berücksichtigung
	<p>haushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).</p> <p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.</p> <p><u>§ 1 BBodSchG</u> nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>wasserdurchlässige Bauweisen auf Stellplätzen</p>
<b>Wasser</b>	<p><u>§ 1 WHG</u> Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p>	<p>Schutz der Vorflut durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers</p> <p>Schutz der Vorflut durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers</p>
<b>Klima</b>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u></p>	<p>Erhaltung des Knicks mit umfangreichem Großbaumbestand</p> <p>Schaffung von Grünflächen mit Retentions- und Verdunstungsfunktion</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Begrünung von Dachflächen</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.	Erhaltung des Knicks mit umfangreichem Großbaumbestand Anpflanzung von Bäumen Begrünung von Dachflächen
<b>Luft</b>	siehe Schutzgut Mensch	
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p><u>§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u> Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Erhaltung und nachhaltige Sicherung des randlichen Knickbestandes Anlage von Schutz- und Pufferzonen (Knickschutzstreifen) Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen</p> <p>Erhaltung und nachhaltige Sicherung des randlichen Knickbestandes Anlage von Schutz- und Pufferzonen (Knickschutzstreifen) Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen</p> <p>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen</p>
<b>Landschaft und Ortsbild</b>	<p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</u> Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 BNatSchG</u> Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstruktu-</p>	<p>Sicherung des randlichen Knicks Anpflanzung von Knicks zur Eingrünung des Plangebiets nach Westen und Süden Durchgrünung des Sondergebietes durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück</p> <p>Erhalt der randlichen Knicks Neuanpflanzung von Knicks Durchgrünung des Sondergebietes durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück</p>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplannungen	...und deren Berücksichtigung
	ren, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.	
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u> Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	ohne Relevanz

### 7.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen vor:

#### Untersuchungen

- Verkehrstechnische Untersuchung (WVK, November 2021)
- Lärmtechnische Untersuchung (WVK, Dezember 2021)
- Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg (Juli 2021)
- Baugrundgutachten (GSB, Juni 2021)
- Salzstockerkundung Bohrprofile (Nordmann GmbH, Oktober 2021)
- Entwässerungskonzept inkl. Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz (WVK, April 2022)
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel (cima Beratung + Management GmbH, August 2018)
- Ergebnisbericht Zentrenkonzept für die Innenstadt von Quickborn und Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Quickborn (Stadt + Handel PartGmbH, Juni 2021)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (GfN, Juli 2020)
- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. artenschutzrechtlicher Prüfung (JACOB | FICHTNER, Stand: Oktober 2023)
- Aldi Markt Quickborn I Güttloh Ökobilanz Studie (Dr.-Ing. Stephan Anders, Nachhaltigkeitsberater, September 2023)

#### Umweltrelevante Stellungnahmen

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

- Wasserverband Pinnau Bilsbek Gronau (Schreiben vom 31.08.2023) mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein/ AG 29 (Schreiben vom 08.09.2023) mit Hinweisen zum Umweltbericht allgemein

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

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

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

### 7.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

#### 7.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

##### Wohn- und Erholungsfunktion

Angesichts der bisherigen Nutzung als Grünland bestehen im Plangebiet selbst keine schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. Flächen mit Wohnfunktion. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in 80 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Die östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen enthalten keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Für die Erholungsfunktion sind im Plangebiet derzeit keine Nutzungen und Einrichtungen vorhanden.

Vorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch durch den Verkehrslärm entlang der Kieler Straße und durch die östlich benachbarten Gewerbenutzungen.

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

Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete mit **Wohnfunktionen** ergeben sich Auswirkungen durch Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm). Eine Zunahme des Verkehrslärms resultiert aus den zusätzlichen Zielverkehren zum geplanten Lebensmittelmarkt: Die verkehrstechnische Untersuchung (WVK, 2021) ermittelte für die Straße *Gütthloh* als Zufahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes einen Mehrverkehr von 2.040 zusätzlichen PKW- und 24 Lkw-Verkehrsfahrten. Gewerbelärmimmissionen werden durch die Nutzung des Parkplatzes, die Kunden- und Lieferverkehre und die Ladezone des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufen.

##### Verkehrslärm:

Auf die Berechnung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm wurde im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung verzichtet, da im Einwirkungsbereich der Straße *Gütthloh* keine schutzbedürftigen Gebiete mit Wohnfunktion vorhanden sind.

##### Gewerbelärm:

Unter der Berücksichtigung aller Schallquellen werden laut lärmtechnischer Untersuchung von WVK (2021) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzgl. des Gewerbelärms für die umgebende Wohnbebauung an allen Immissionsstandorten um mindestens 13 dB(A) unterschritten.

Flächen mit Erholungsfunktion sind durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes nicht betroffen.

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

##### Verkehrslärm:

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich.

##### Gewerbelärm:

Der Betrieb des Vorhabens ist während des Tagzeitraumes von 06:00 – 22:00 Uhr als schallschutzfachlich konfliktfrei zu bewerten. Der Betrieb des Lebensmittelmarktes ist tagsüber ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich. Lediglich für den Fall, dass in der Zukunft der Betrieb nachts (22:00 – 06:00 Uhr) angestrebt würde, müssten Maßnahmen getroffen werden (WVK, 2021).

##### Erholungsfunktion:

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

### **7.2.2 Schutzgut Fläche**

#### 7.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Für das Plangebiet liegt bislang kein qualifiziertes Planrecht vor.

Bei den nicht von bestehenden Knicks eingenommenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland).

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

Infolge der Planung kommt es auf den Grünlandflächen zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen zugunsten von Bauflächen und damit zu einem Flächenverbrauch.

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden zusätzliche Flächen beansprucht. Angesichts der Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs zu anerkannten Ökokonten sind die Flächen jedoch bereits Naturschutzzwecken gewidmet und verbrauchen keine zusätzlichen Flächen.

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

Diesbezügliche Maßnahmen werden nicht getroffen.

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

#### 7.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Nach den vorliegenden Bodenkenntnissen handelt es sich bei den anstehenden Böden im Plangeltungsbereich um Pseudogley mit Pseudogley-Podsol und Pseudogley-Kolluvisol aus Lehmsand über tiefem Sande und damit um von Natur aus nicht bedeutsame oder empfindliche Böden. Es wurde bei den Baugrunduntersuchungen bis in 6 m Tiefe vereinfacht nachfolgender Schichtenaufbau erkundet: Unter einer bis zu 0,8 m starken Schicht aus gemischtkörnigem, sandig-humosem Oberboden wurden bis zur Endteufe der Bohrungen von 6,0 m Sande und Geschiebeböden in Wechsellagerung und unterschiedlichen Zusammensetzungen angetroffen.

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet innerhalb der Stadt Quickborn, in dem in geringer Tiefe (weniger als 70 m) lösungsfähige Gesteine, hier Gips, anstehen und in dem einige Erdfälle aufgetreten sind. Eine weitere Bohrung im Plangeltungsbereich zur Klärung des Sachverhalts hat 46,2 m unter der Geländeoberfläche lösungsfähige Gesteine vorgefunden. Demnach wird das Plangebiet als Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Nach Auswertung einschlägiger Unterlagen besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

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

Durch die Festsetzungen des B-Plans 64 ergeben sich erstmalige Versiegelungen. Es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Entsprechend der zulässigen Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 ist von einer bis zu 90 %igen Überbauung und Versiegelung der Flächen durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze auszugehen. Durch die Überbauungen tritt ein weitgehender Verlust der meisten Bodenfunktionen ein.

Angesichts der geplanten Einzelhandelsnutzung treten absehbar keine Abgrabungen für Untergeschosse ein.

Von diesen Auswirkungen sind im Plangebiet weit verbreitete Böden betroffen, die eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut haben.

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

Bedingt durch die spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsmarktes an den Umfang des ruhenden Verkehrs, Anlieferungs- und Ladezonen sind die Möglichkeiten zur Minimierung der Bodeneingriffe beschränkt. Die für die Stellplätze festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise und weitere herzustellende Versickerungsanlagen (Mulden und Schlitzrohre) dienen gleichermaßen dem Teilerhalt von Bodenfunktionen und dem Wasserhaushalt. Auch mit anteiliger Begrünung der Dachflächen werden Standorte mit Bodenfunktionen geschaffen.

Für die Versiegelung von zusätzlichen Flächen werden planexterne Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt. Aufgrund der begrenzten Fläche ist der flächige naturschutzrechtliche Ausgleich nach Maßgabe der Bilanzierung (vgl. Kapitel 7.2.3.4) planextern zu verorten. Hierfür werden Flächen des Ökokontos

Schleswig-Holstein Naturraum Geest

Quickborn, Flur 28, Flst.43/0

26KOM.2019-3

Ausgangszustand: Überwiegend Ackerland, intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel: Extensiv genutztes Dauergrünland

zugeordnet.

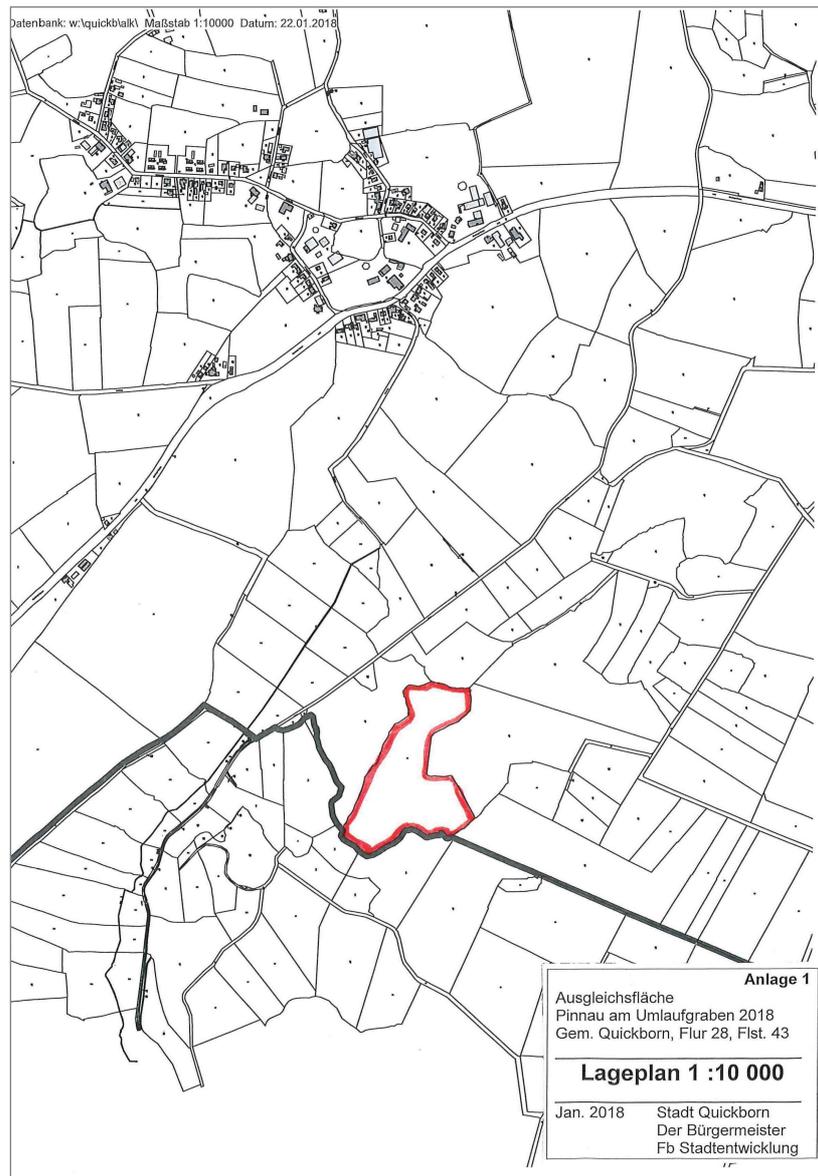


Abbildung: Lage des Ökokontos „Pinnau am Umlaufgraben“, o.M. (M1:1.000 i.O., STADT QUICKBORN, 2023)

Aufgrund der gutachterlichen Einstufung des Plangebiets in Erdfallgefährdungskategorie 3 werden in der Ausführung besondere bauliche Maßnahmen bezüglich der Gründung notwendig.

#### 7.2.3.4 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bilden der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09.12.2013 (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR).

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“. Die Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung.

ENTWURF

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

Da es im Geltungsbereich keine Möglichkeiten dafür gibt, ist eine landwirtschaftliche Fläche in einen naturnahen Biotoptyp umzuwandeln. Entsprechend des Runderlasses MI/MELUR ist für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen auf Flächen allgemeiner Bedeutung ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von 1:0,5 vorzusehen.

Tab. 1 Bilanzierung Schutzgut Boden

<b>Schutzgut Boden</b>					
	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad (Bei Bauflächen GRZ inkl. Nebenanlagen)	Versiegelte Fläche	Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor	Eingriffs- / Ausgleichsflächen
Einheit	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Naturschutzrechtlicher Eingriff durch Versiegelung</b>					
Sondergebiet	6.005	0,90	5.405		
<b>Nettoversiegelung = Eingriff</b>			<b>5.405</b>	<b>0,75</b>	<b>4.053</b>
<b>Verdoppelungsansatz</b>					
Beeinträchtigung des Knicks im Osten durch Unterschreiten des Mindestabstandes	375	0,9	-	1,00	338
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>					<b>4.391</b>
<b>Ermäßigung des Flächenbedarfes</b>					
Dachbegrünung auf 70% der Dachflächen	1.780	0,7	-	0,30	374
Anlage von Knicks und Knickschutzstreifen mit Mulden	2.300	-	-	0,75	1.725
externe Ausgleichsfläche (Ökokonto)	2.292	-	-	1,00	2.292
<b>Summe Ausgleich</b>					<b>4.391</b>
<b>BILANZ: verbleibender Ausgleichsbedarf</b>					<b>0</b>

Im Sondergebiet werden einschließlich der Nebenanlagen Versiegelungen von 90 % der Fläche möglich. Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse ist der Ausgleichsfaktor für das Schutzgut Boden zu erhöhen (allgemeine-besondere Bedeutung), hier wird 0,75 zum Ansatz gebracht. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch Versiegelung summiert sich damit insgesamt auf 4.503 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Beeinträchtigung des östlich an das Plangebiet grenzenden Knicks greift der Verdoppelungsansatz gem. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, 2017 Nr. 3.4, der den für das Schutzgut Boden ermittelten Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen verdoppelt. Hierfür wird eine theoretische Versiegelung des Knickschutzstreifens mit einer Breite von 5,00 m zu Grunde gelegt, so dass sich eine Vergrößerung der Eingriffsfläche um 338 m<sup>2</sup> ergibt.

Ein Drittel der Flächen der Dachbegrünung und 75 % der Maßnahmenflächen ermäßigen den Ausgleichsflächenbedarf ermäßigen, die verbleibenden 2.292 m<sup>2</sup> werden extern auf einem Ökokonto ausgeglichen. (vgl. auch Kapitel 7.2.7.4)

## **7.2.4 Schutzgut Wasser**

### 7.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Baugrundaufschlüsse wurde bis in 6 m Tiefe kein großflächiger, zusammenhängender, grundwasserführender Bodenhorizont angetroffen. Wasserstände oberhalb oder inmitten der bindigen Geschiebeböden (0,6 m bis 1,5 m unter Geländeoberkante) wurden vom Baugrundgutachter als ein- bzw. aufgestautes Stau-, Schichten- oder Sickerwasser eingestuft.

Infolge der sehr schwach wasserdurchlässigen unterlagernden Schichten ist die Versickerung von Niederschlägen vor Ort erschwert bzw. nicht möglich. Anfallende Niederschläge tragen nur in geringem Maß zur Grundwasserneubildung bei. Die Empfindlichkeit des tieferliegenden Grundwasserkörpers gegenüber Verschmutzungen ist wegen der Mächtigkeit und der insgesamt undurchlässigen Deckschichten als gering einzustufen.

### 7.2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein und führen damit zur Reduzierung der GW-Neubildungsrate sowie Veränderung des Oberflächenabflusses. So werden durch Versiegelung und Überbauung der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen.

Angesichts der großen Flurabstände des „geschlossenen“ Grundwasserhorizonts sind Anschnitte nicht zu erwarten, zumal bei Lebensmittelmärkten üblicherweise keine Tiefgaragen und Kellergeschosse entstehen. Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses und deren Versickerung ist angesichts der Mächtigkeit und geringen Durchlässigkeit der Deckschichten als gering einzustufen.

Gemäß der Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz ist jedoch von einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushalts auszugehen, die auf einem hohen Anteil an Abflüssen und einer geringen Verdunstung beruht.

### 7.2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt des betroffenen Landschaftsausschnitts ist für sämtliches anfallendes Oberflächenwasser von den Bau- und Verkehrsflächen zuerst eine Rückhaltung im Plangebiet vorgesehen, zumal eine Versickerung des Niederschlagswassers wegen des schwer durchlässigen Untergrunds nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die Retention des unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerungsmulden und Schlitzrohre, die das Wasser in unterirdische Speicherboxen führen. Anschließend wird Regenwasser in ein bestehendes Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets geführt, wo es ein weiteres Mal gedrosselt und im Landschaftsraum gehalten wird. Neben den Entlastungswirkungen für die Abflussspenden in die Vorflut gehen mit den Verdunstungsleistungen auch positive Wirkungen für das Kleinklima einher.

Mit der Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplatzflächen sind die Voraussetzungen für eine weitere Erhöhung der Versickerungsrate und eine Minderung des Abflusses gegeben. Auch die Festsetzung eines Mindestanteils zu begrünender Dachfläche des Einzelhandelsgebäudes reduziert den Spitzenabfluss zugunsten einer Verdunstung und beeinflusst die Wasserhaushaltsbilanz in positiver Weise.

#### 7.2.4.4 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird. Das in dem Baugebiet anfallende Wasser ist überwiegend als normal verschmutzt einzustufen.

Der Oberflächenabfluss des Plangebietes wird über Versickerungsmulden und Schlitzrohre in unterirdische Speicherboxen geführt und nach dortiger Rückhaltung in das westlich des Plangebiets gelegene Rückhaltebecken geleitet und dann gedrosselt an die Vorflut abgegeben.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung im Plangebiet geleistet.

### 7.2.5 **Schutzgut Klima**

#### 7.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die klimatische Situation des Plangebiets ist durch die Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft geprägt. Im Gegensatz zu den angrenzenden versiegelten Gewerbe-/ und Einzelhandelsflächen mit höheren Temperaturen findet auf den Grünlandflächen des Plangebiets in Kombination mit den Gehölzstrukturen der randlichen Knicks eine Kaltluftproduktion statt.

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den weiter westlich und südlich gelegenen Freiflächen kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt insgesamt aber nur eine mittlere klimaökologische bzw. bioklimatische Bedeutung zu.

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

Aus Sicht des örtlichen Klimas wird durch die Bebauung die ausgleichende Wirkung der Fläche für die angrenzenden Stadtgebiete eingeschränkt. Großflächig versiegelte Flächen sind als Belastungsflächen für das Stadtklima einzuschätzen.

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

Mit der Erhaltung der randlichen Knickbestände, der Neuanlage von Knicks, der Festsetzung von Mindestanteilen von Gehölzpflanzungen auf den Stellplatzflächen und der anteiligen dauerhaften Begrünung von Dachflächen sowie der Schaffung von Flächen mit Retentions- und Verdunstungsfunktionen (Versickerungsmulden) werden klimaökologisch wirksame Elemente festgesetzt, die die versiegelungsbedingten Folgen für das Kleinklima (Hitzebelastung) mindern und einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten (Minderung der Aufheizung, Erhöhung der Verdunstung).

Zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten und einem bewussten Umgang mit Ressourcen/ CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde eine Ökobilanz-Studie erstellt, die die hier vorgesehene Bauweise beschreibt:

Basis für die Studie sind die bisherigen Planungen und die 02/2022 aktualisierte Baubeschreibung für ALDI Märkte in Deutschland. In der Baubeschreibung werden unter anderem folgende innovative Technologien und Materialien aufgeführt, die dazu beitragen die Umweltauswirkungen zu minimieren:

- Rohbau und Außenwände als Skelettbau in Holzkonstruktion, Zellulose Einblasdämmung.
- Gründach mit Intensivbegrünung auf ca. 70% der Dachfläche (Niederschlagsrückhalt, Förderung von Biodiversität und einem ausgeglichenerem Mikroklima)
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Verwendung energieeffizienter LED Lampen und Geräte
- Nutzung der Abwärme aus der Gewerbekälte zur Gebäudeheizung

Die Studie zeigt, dass durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen die CO<sub>2</sub> Emissionen der Konstruktion des Marktes um rund 5 Prozent, gegenüber dem Durchschnittswert der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), verbessert werden kann. Es wird von einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß für den Gesamtmarkt von 565 Tonnen über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen.

Zusammen mit der geplanten großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach und der innovativen Kühl-/ Heizanlage, welche die Abwärme aus der Gewerbekälte nutzt um das Gebäude zu heizen, werden die CO<sub>2</sub> Emissionen gegenüber einem durchschnittlichen Markt nochmal deutlich unterschritten. Da zum derzeitigen Planungszeitpunkt noch keine detaillierten Berechnungen für den Energiebedarf des Marktes und die Generierung von Strom aus Photovoltaik vorliegen, wurde der Betrieb noch nicht in der Studie berücksichtigt. (DR.-ING. STEPHAN ANDERS, 09/ 2023)

#### 7.2.5.4 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist angesichts der geringen Größe im Plangebiet nicht der Fall.

Mit der Erhaltung der randlichen Knickbestände, der Neuanlage von Knicks, der Festsetzung von Mindestanteilen von Gehölzpflanzungen auf den Stellplatzflächen und der anteiligen dauerhaften Begrünung von Dachflächen sowie der Schaffung von Flächen mit Retentions- und Verdunstungsfunktionen (Versickerungsmulden) werden klimaökologisch wirksame Elemente festgesetzt, die die versiegelungsbedingten Folgen für das Kleinklima (Hitzestress) mindern und einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten (Minderung der Aufheizung, Erhöhung der Verdunstung).

Mit dem weitgehenden Erhalt des Knickbestandes, den festgesetzten Knickneuanpflanzungen und anteiligen Dachbegrünungen wird zugleich eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation vermieden.

## 7.2.6 **Schutzgut Luft**

### 7.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Mögliche Luftbelastungen ergeben sich in der Bestandssituation aus den angrenzenden Straßen (*Güttloh* und *Kieler Straße*) und den bestehenden gewerblichen Flächen im Osten.

### 7.2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die verkehrstechnische Untersuchung (WVK, 2021) ermittelte für die Straße *Güttloh* als Zufahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes einen Mehrverkehr von 2.040 zusätzlichen PKW- und 24 Lkw-Verkehrsfahrten, hierdurch ist von einer lokalen zusätzlichen Luftbelastung auszugehen. Bei der Beurteilung ist jedoch die Relation zur Gesamtbelastung der *Kieler Straße* und der verringerten Zahl von An- und Abfahrten in Richtung anderer Einkaufsmöglichkeiten zu betrachten.

### 7.2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Mit dem weitgehenden Erhalt des Knickbestandes, den festgesetzten Knickneuanpflanzungen, den Baumpflanzungen im Stellplatzbereich und anteiligen Dachbegrünungen wird zugleich eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation vermieden.

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

### 7.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### Biotoptypen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen aus einem artenarmen Wirtschaftsgrünland, das zur Kartierzeit von Rindern beweidet wurde. Das von Wirtschaftsgräsern dominierte Grünland ist arm an blühenden Kräutern. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Das Grünland wird im Norden und Westen von älteren Knicks begrenzt. Die Überhälter des nördlichen, an das Plangebiet angrenzenden Knicks werden überwiegend aus starken Feldahornen mit bis zu 40 cm Stammdurchmessern gebildet. Am Ostrand wurde in jüngerer Zeit zwischen den bestehenden gewerblichen Flächen und dem Grünland ein Knick als Naturschutzmaßnahme angelegt. Die Vegetation des jungen Knicks ist infolge der noch lückigen Gehölzschicht sehr stark durch eine Gras- und Staudenflur bestimmt. Dieser Knick geht im weiteren Verlauf in eine breite Feldhecke über.

Die randlichen Knicks mit altem Baumbestand haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, wohingegen die Grünlandfläche nur eine allgemeine Bedeutung hat.

Mit den Knicks im Norden und Osten des Plangebietes kommen – unabhängig von nutzungsbedingten Einschränkungen – gesetzlich geschützte Biotope vor, durch Anhang I der FFH-Richtlinie der EU geschützte Biotoptypen (Lebensraumtypen) jedoch nicht.

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

#### Fauna / Artenschutz

Das Plangebiet hat mit dem Grünland und den randlichen Knicks ein Potenzial als Jagdhabitat für strukturgebundene und strukturgebundene Fledermäuse. Die randlichen Knicks stellen zudem eine wichtige Struktur dar, die als Leitstruktur zwischen potenziellen Quartieren in den benachbarten Gebäuden und den angrenzenden Nahrungshabitaten von strukturgebundenen Arten genutzt werden können. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Andere streng geschützte Säugetiere können aufgrund fehlender Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

Potenzielle Brutvögel sind der Gilde der Gehölzbrüter inkl. gehölzbezogener Bodenbrüter zuzuordnen, die geeignete Habitate in den Knicks finden. Während der Übersichtsbegehung (GfN 2020) wurden

keine Horste oder Höhlenbäume festgestellt, so dass ein Vorkommen von Groß- und Greifvögeln, Höhlenbrütern sowie Koloniebrütern für den Vorhabenbereich ausgeschlossen wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich können Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten oder stark gefährdeter Arten von Brutvögeln ausgeschlossen werden. Vorkommen von Brutvogelarten weiterer Gilden (Offenlandbrüter wie z.B. Feldlerche) können aufgrund der Habitatausstattung, der geringen Flächengröße und der Siedlungsnähe ausgeschlossen werden.

Bei den während der von GfN durchgeführten Erfassung von Amphibien im Umfeld des Geltungsbereiches kartierten Arten handelt es sich ausschließlich um ungefährdete und „lediglich“ besonders geschützte Arten, die für das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz haben.

Als artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plangebiet somit Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere und Brutvögel (hier: Gilde der Gehölzbrüter inkl. gehölzbezogener Bodenbrüter) zu erwarten.

Weitere streng geschützte Arten insbesondere aus den Gruppen der Reptilien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere sind mangels geeigneter Biotope im Plangebiet nicht anzunehmen.

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

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung zu rechnen. Hierbei hat das überplante Intensivgrünland jedoch nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Knicks sind überwiegend nicht von Verlust betroffen. Lediglich im Bereich einer geplanten Wegeverbindung zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem geplanten Discounter ist ein Knickdurchbruch unvermeidbar. Dieser würde allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 64 stattfinden.

Außerdem werden die Knickabschnitte am Nordrand und am Ostrand und zwei Überhälter durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt:

Zwar ist die Zufahrt zu den Stellplätzen im Bereich der vorhandenen Feldzufahrt geplant. Allerdings muss der nördliche Knick bzw. dessen ausladender Überhang in diesem Bereich auf einer Länge von etwa 5 m zurückgeschnitten werden, was als Beeinträchtigung zu werten ist. Im Bereich der Wegeverbindung im Südosten besteht für den dortigen Überhälter die Gefahr von baubedingten Beeinträchtigungen.

Die randlichen Knicks werden zudem durch das Heranrücken der geplanten Stellplätze beeinträchtigt. Für den derzeit am Siedlungsrand und zukünftig zwischen den stark versiegelten Flächen liegenden Knick ist ein erheblicher Funktionsverlust durch die isolierte Lage festzustellen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG, sofern die vorgesehenen geringen Eingriffe in die randlichen Knicks innerhalb der Fällfrist erfolgen. Insbesondere die Zugriffsverbote bezüglich der potenziellen Fledermausfauna werden nicht verletzt.

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

Die bestehenden Knicks und Feldhecken am östlichen und nördlichen Rand und vorgelagerte Knickschutzstreifen werden aus den Bauflächen ausgegrenzt und naturnah entwickelt. Mit den vorgelagerten Säumen werden die Funktionsbeeinträchtigungen kompensiert. Zusätzlich werden mit der Anpflanzung von weiteren Knicks im Westen und Süden des Plangebiets neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen

geschaffen, die u.a. auch als Leitstrukturen für potenzielle Fledermausvorkommen dienen. Auch diese Knicks erhalten Knickschutzstreifen, welche naturnah entwickelt werden.

Zur Erhöhung des Grünanteils werden im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen Baumpflanzungen festgesetzt. Mit der Begrünung von Teilen der Dachflächen werden ebenfalls Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.

Für alle festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden quantitative und qualitative Vorgaben gemacht, damit die ökologischen und gestalterischen bzw. einbindenden Funktionen langfristig gesichert werden.

Für die Belange des speziellen Artenschutzes werden spezifische Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, um Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen hinsichtlich Brutvögeln und Fledermäusen für die Eingriffe in die Gehölzbestände. Grundsätzliche Empfehlungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung runden die Artenschutzthemen ab.

Die Eingriffe bzw. Funktionsbeeinträchtigungen der Bestandsknicks können durch die Knickneuanlagen im Gebiet kompensiert werden, es ergibt sich sogar ein Überschuss. Hingegen kann der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Bodenversiegelungen nicht im Plangebiet erbracht werden, so dass auf einer planexternen Fläche (Ökokonto „Pinnau am Umlaufgraben“, Quickborn), weitere Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden.

#### 7.2.7.4 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bilden der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 09.12.2013 (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR).

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Mit den Grünlandflächen sind solche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz von Eingriffen durch Neubebauung oder Verkehrsflächen betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. Diesbezüglich ist kein flächiger Ausgleichsbedarf zu bilanzieren (vgl. Bilanzierung zum Schutzgut Boden (Kapitel 2.3)).

#### Flächen und Biotop mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

##### Knicks

Dem Schutz des nördlich angrenzenden Knicks einschließlich seiner Überhälter vor Beeinträchtigungen wird durch den vorgelagerten 5 m breiten Knickschutzstreifen Rechnung getragen.

Hingegen erfordern die Funktionsbeeinträchtigungen des Knicks am Ostrand, die mit dem deutlich geringeren Knickabstand und der Isolierung des Knicks einhergehen, entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Die auf etwa 75 m Länge entstehende Beeinträchtigung des Knicks wird mit einem Faktor von 1,0 bewertet, so dass 75 m Ersatzknick zu schaffen sind.

Tab. 2 Bilanzierung Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

<b>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>			
	Länge	Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor	Eingriffs- / Ausgleichsflächen
Einheit	m		m
<b>Naturschutzrechtlicher Eingriff: Beeinträchtigung gesetzl. geschützter Biotope: Knick</b>			
Einseitige Unterschreitung des Mindestabstandes	75	1,00	75
<b>Summe Eingriff</b>			<b>75</b>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>			
Knickpflanzungen im Plangebiet	175	1,00	175
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen</b>			<b>175</b>
<b>BILANZ</b>			<b>-100</b>

Dem Ausgleichsbedarf stehen etwa 175 m Knickneupflanzungen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze gegenüber.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 100 lfm Knick, die für zukünftige Eingriffe in Knicks als Ausgleich angerechnet werden können.

## 7.2.8 Schutzgut Landschaft

### 7.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die ebene Grünlandfläche mit einrahmenden Gehölzbeständen geprägt. Nach Norden haben die älteren Überhälter eine abschirmende Wirkung und die nördlich gelegenen Wohnhäuser sind vom Plangebiet aus nicht einsehbar. In Richtung Westen hat ein dicht bewachsener Redder außerhalb des Plangebietes eine landschaftsgliedernde Wirkung. Nach Osten sind die Gehölzbestände infolge des geringen Alters hingegen deutlich lockerer und lückiger, so dass die angrenzenden Gebäude der Gewerbeflächen deutlich erkennbar sind. In Richtung Westen und Süden setzt sich die knickstrukturierte Landschaft fort. Der die Grünlandfläche weiter südlich querende Graben trägt nur wenig zur landschaftlichen Gliederung bei. Eine Freileitung, die südlich des Plangebiets verläuft, dominiert den Blick in diese Richtung.

Dem Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuordnen.

### 7.2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch das geplante Vorhaben kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Der Siedlungsrand rückt weiter in die freie Landschaft. Die größte Veränderung der seit jeher als Grünland wahrnehmbaren Freifläche geht mit dem geplanten Baukörper einher, auch wenn die nördlichen und östlichen Knickbestände u.a. als Sichtschutz erhalten bleiben. Es ist zu erwarten, dass die neu angelegten

Knicks nach Westen und Süden in ihrer Anwachsphase sowie die Bestandsknicks besonders in Richtung Osten oder in den Zeiträumen der turnusmäßigen Knickpflege von dem geplanten Neubau überragt werden.

Da im großräumigeren Umfeld des Plangebiets weitere Knickbestände eine abschirmende Wirkung haben, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch lokal begrenzt.

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

Auch für das Schutzgut Landschaft stellt die Erhaltungsfestsetzung für den Knick einschließlich der markanten Überhälter sicher, dass eine Eingrünung des Vorhabens gewährleistet ist. Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und der Knickneupflanzungen im Westen und Süden dienen ebenfalls dem Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

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

#### 7.2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet befindet sich weder in einem archäologischen Denkmalgebiet noch in einem archäologischen Interessengebiet.

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

Es ergeben sich keine Betroffenheiten.

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

Schutzgutbezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.2.10 Wechselwirkungen**

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

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

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

Für die Bauphase können zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Bauantrag), so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

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

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

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

Anhand des beschriebenen Umfangs der Maßnahmen ist von üblichen Bauabfällen auszugehen. Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor. Nutzungsbedingt sind keine problematischen Abfälle absehbar.

### 7.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

### 7.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

## 7.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

### 7.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

Der Standort bietet ausreichend Fläche, um den baulichen Anforderungen zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu genügen. Darüber hinaus lässt sich die Erschließung der Fläche sowie die Anordnung der erforderlichen Stellplatzanzahl auf der Fläche organisieren. Durch die Erweiterung der Lebensmittelversorgung am „ergänzenden Nahversorgungsstandort Güttloh“ kann dieser gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2021 gesichert werden. Aufgrund des Ausschlusses der Varianten auf Grund der zuvor genannten Kriterien erübrigt sich eine landschaftsplanerische Bewertung. Für den gewählten Standort konnten nur naturschutzrechtlich ausgleichbare Beeinträchtigungen ermittelt werden.

Die **Erschließung** des Plangebiets über die im Nordosten bereits vorhandene Zufahrt von der Straße *Güttloh* ist aus verkehrlicher Sicht alternativlos.

Eine zunächst angedachte nordwestliche Erschließung über die *Elisenhofstraße* stellt keine günstigere Planungsalternative dar, sondern wäre mit erheblich größeren Eingriffen in die Knickbestände nördlich

und westlich des Plangebiets verbunden. Zudem besteht aus verkehrlicher Sicht keine Notwendigkeit, da die vorhandene Straße *Güttloh* ausreichend leistungsfähig ist.

Für die **Anordnung der überbaubaren Fläche** ergeben sich aus funktionalen Gründen (Parken vor dem Verbrauchermarkt) keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Erweiterungsabsichten des vorhandenen Lebensmittelmarktes unerfüllt bleiben. Die besondere Versorgungsaufgabe im Nahbereich *Güttloh* (laut Einzelhandelsgutachten) bedürfte weiterhin einer Stärkung, um den Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf gerecht zu werden.

Die Grünlandfläche würde weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

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

### **7.5 Zusätzliche Angaben**

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

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem jeweiligen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Für die Abschätzung der verkehrsbedingten Wirkungen wurde eine Verkehrsgutachten zur Ermittlung und Bewertung der bestehenden und neu entstehenden Verkehre durchgeführt. Hierbei wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes an der bestehenden Einmündung *Kieler Straße/Güttloh* unter Berücksichtigung des geplanten Einzelhandels gemäß dem *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)* bewertet. Zur Ermittlung der bestehenden und prognostizierten Verkehrsströme wurde im Bereich des Knotenpunktes eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung wurde die durch Gewerbenutzung bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung in der Nachbarschaft nachgewiesen. Hierbei wurden die betriebsspezifischen Emissionen ermittelt und, da der Lebensmittelmarkt als gewerbliche Anlage betrachtet wird, Ausbreitungsberechnungen nach *TA Lärm* in Verbindung mit *DIN ISO 9613-2* „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ durchgeführt. Sofern die Immissionsrichtwerte nach *TA Lärm* überschritten wurden, sind zusätzlich Lärmschutzmaßnahmen nach Vorgaben des *BISchG* ermittelt worden.

Als Grundlage für das Entwässerungskonzept und die Wasserhaushaltsbilanz wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt und nachfolgend Aussagen zur Baugründung und zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser getroffen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags Realkartierungen (Biototypen) und Erfassungen und Potenzialabschätzungen der relevanten Tiergruppen (Artenschutzrechtliche Bewertung) durchgeführt, die der Abarbeitung der Eingriffsregelung, der Artenschutzprüfung und der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zugrunde gelegt wurden.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen durch den B-Plan 64 der Stadt Quickborn sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten, es liegen keine relevanten Kenntnislücken vor.

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

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

Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Die Baumschutzmaßnahmen werden durch einen fachlich qualifizierten Baumpfleger (Mindestqualifikation: Fachagrarwirt für Baumpfleger) überwacht. Die Maßnahmen im zugeordneten Ökokonto unterliegen dem Betreiber des Ökokontos.

### **7.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan 64 der Stadt Quickborn werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der dem Bestandsmarkt benachbarten Grünlandfläche geschaffen.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Verkehr und Lärm), Boden (Baugrund), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Biototypen, Artenschutz) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch Lärmimmissionen (Schutzgut Mensch), die klimatischen Belastungen durch Bau und Betrieb, erstmalige Versiegelungen mit Folgen für den Boden-Wasserhaushalt, Beeinträchtigungen von Abschnitten der randlichen Knicks sowie von zwei Bestandsbäumen mit Folgen für die Schutzgut Tiere und Pflanzen und die baulichen Maßnahmen mit Folgen für das Schutzgut Landschaft. Bei den anderen Schutzgütern entsteht keine Eingriffsrelevanz.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen insbesondere Vorgaben zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses, nachhaltige Schutzmaßnahmen für den Knickbestand und seine markanten Überhälter und Begrünungsmaßnahmen (Knick- und Baumpflanzungen, Dachbegrünung). In einem Gutachten wurden die Möglichkeiten nachhaltigen und klimaschonenden Bauens aufgezeigt, die zur Anwendung kommen sollen.

Weitere Kompensationen der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden dem Bebauungsplan auf planexternen Flächen in einem Ökokonto zugeordnet und rechtlich gesichert.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fristenregelungen) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

## 8 Flächen- und Kostenangaben, Billigung

---

### 8.1 Flächenangaben

#### Flächenart

Sondergebiet	ca. 6.005 qm
Private Grünfläche/ Maßnahmenfläche	ca. 2.072 qm
Geltungsbereich insgesamt	ca. 8.077 qm

### 8.2 Kostenangaben

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

### 8.3 Änderung bestehender Bauleitpläne

Im Geltungsbereich, welcher Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ ist, bestehen keine Bebauungspläne.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

### 8.4 Billigung

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

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

.....  
(Bürgermeister)

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Planverfasser:  
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

ENTWURF

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