

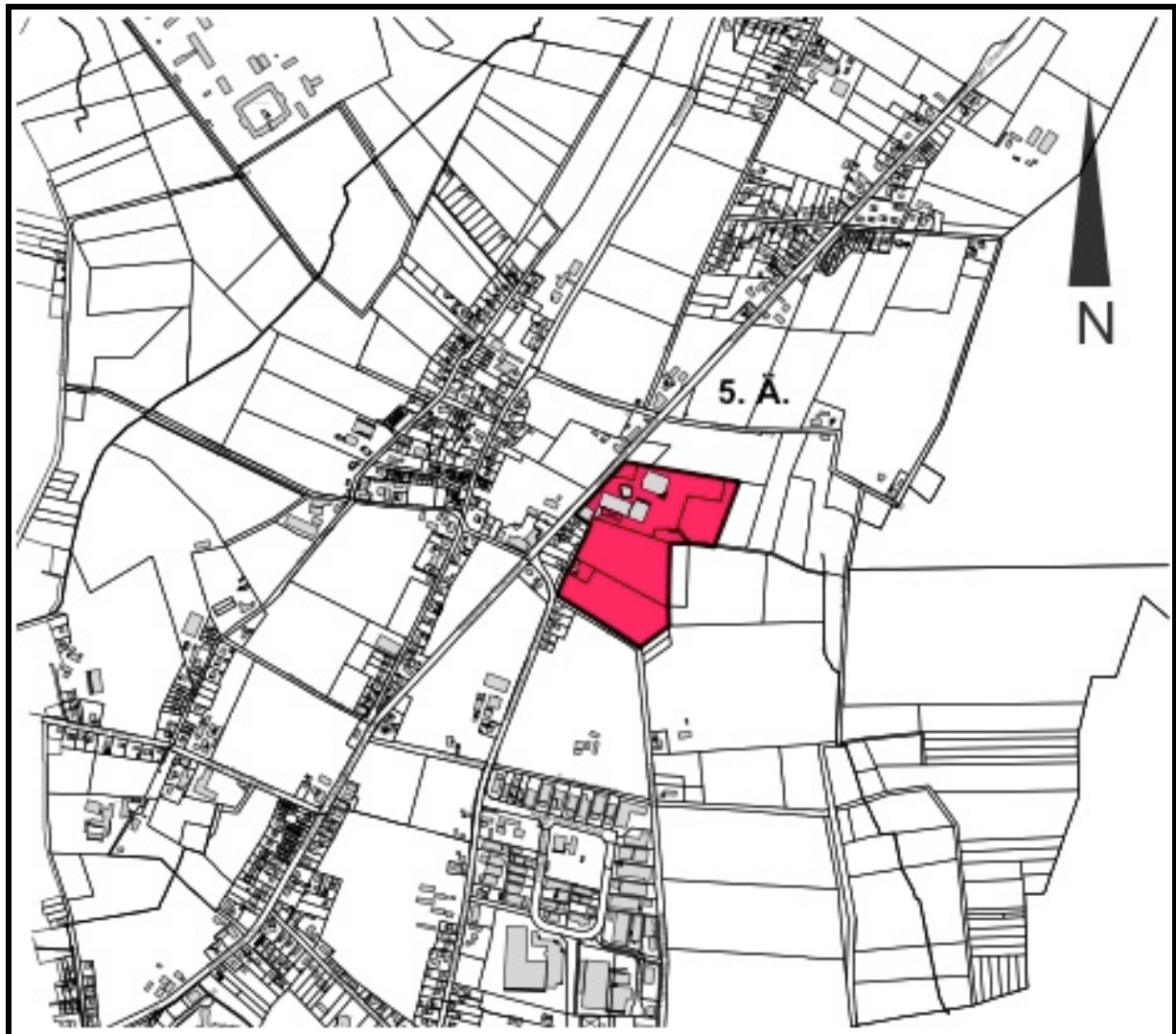
**5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
"Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"**

Begründung

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
"Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

Gebiet: Östlich Segeberger Chaussee/südlich Hasenmoorweg/nördlich Hopfenweg

Stand: 20.08.2013



Übersichtsplan

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

Begründung

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) „Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel“

Gebiet: Östlich Segeberger Chaussee/südlich Hasenmoorweg/nördlich Hopfenweg

Stand: 20.08.2013

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Grundlagen | 3 |
| 1.1. Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich | 3 |
| 1.3. Historische Entwicklung | 3 |
| 1.4. Bestand | 3 |
| 2. Planungsanlass und Planungsziele..... | 4 |
| 3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | 5 |
| 4. Umweltbericht..... | 9 |
| 4.1. Beschreibung des Vorhabens | 9 |
| 4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien | 10 |
| 4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)..... | 10 |
| 4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 10 |
| 4.5. Zusammenfassung | 28 |
| 5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen | 30 |
| 6. Städtebauliche Daten | 31 |
| 7. Beschlussfassung | 31 |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

| | |
|-------------|--|
| BauGB | Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2417) in der zuletzt geänderten Fassung. |
| BauNVO 1990 | Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung. |
| PlanzV 90 | Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden. |
| LNatSchG | Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung. |
| Raumordnung | Die Planung stimmt mit den Zeilen der Raumordnung überein. (Erlass der Landesplanung vom 25.01.2013) |

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

| | |
|-------------------|--|
| Lage in der Stadt | Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Norderstedt, im Stadtteil Glas- hütte an der Bundesstraße 432 (Segeberger Chaussee). |
| Geltungsbereich | Der Geltungsbereich der Planänderung wird im Westen begrenzt durch die Segeberger Chaussee, im Norden und Westen durch landwirt- schaftliche Flächen und im Süden durch den Hopfenweg. |

1.3. Historische Entwicklung

In dem Geltungsbereich der Planänderung befindet sich ein alt einge-
sessener Baustoffhandel sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt. Der
Baustoffhandel hat sich an seinem Standort entwickelt und auf der pla-
nungsrechtlichen Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 216 bereits den 1. Bauabschnitt zur Erweiterung und Modernisie-
rung des Betriebes vollzogen.

1.4. Bestand

| | |
|------------|--|
| Plangebiet | <p>In dem Planänderungsgebiet befinden sich die Gebäude und Freiflä- chen eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Naturstein- und Baustoffhandels. Die Flächen sind insbesondere aufgrund des hohen Bedarfs an Freilagerflächen nahezu vollständig versiegelt. Im Südwest- en des Planänderungsgebietes befindet sich zudem ein Wohngebäu- de.</p> <p>Die übrigen Flächen im Planänderungsbereich sind landwirtschaftlich genutzt, bzw. als Ausgleichsflächen angelegt. Das Plangebiet ist um- geben von Großbaumbestand, eine weitere Reihe markanter Groß- bäume durchzieht das Plangebiet in der Mitte. Im Süden, am Hopfen- weg begrenzt ein Redder das Plangebiet, der als Naturdenkmal aus-</p> |
|------------|--|

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | |
|---|---|
| | gewiesen wurde. |
| Umgebung | Die Umgebung besteht ebenfalls überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen mit mehreren einzelnen Siedlungsansätzen, die insbesondere entlang der Segeberger Chaussee einen stärkeren Umfang haben. |
| Eigentumsverhältnisse | Die Flächen befinden sich in Privateigentum. |
| Planungsrechtliche Situation | Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Sonderbauflächen „Bau- und Gartenmarkt und Baustoffgroßhandel“ sowie Flächen für die Landwirtschaft dar, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind. (vgl. Abbildung 1). Die Darstellung berücksichtigt bereits eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Nutzung. |
| Planungsrechtliche Situation der Umgebung | Die an das Planänderungsgebiet angrenzenden Flächen sind einschließlich der vorhandenen Bebauung an der Segeberger Chaussee im FNP 2020 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich angrenzende Fläche ist als gewerbliche Erweiterungsfläche vorgesehen. |

2. Planungsanlass und Planungsziele

| | |
|----------------|--|
| Planungsanlass | <p>Für den Planänderungsbereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 275 „Süderweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt“ aufgestellt, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausrichtung der bestehenden Sondergebietsnutzungen geschaffen werden sollen. Diese beinhaltet den Neubau eines gegenüber dem Bestand vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes sowie die Neuorganisation des bestehenden Naturstein- und Baustoffzentrums. Der Bebauungsplan Nr. 275 überlagert die komplette 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216.</p> <p>Der derzeit geltende Flächennutzungsplan (FNP 2020) hat bereits eine Erweiterung der Sondergebietsnutzung berücksichtigt und hierfür südlich der bestehenden Betriebe Erweiterungsflächen dargestellt, die bis an den Hopfenweg heranreichen.</p> <p>Im Zuge der konkreten Planungen zu den geplanten Betriebserweiterungen bzw. Neustrukturierungen wurde unter Prüfung verschiedener Varianten deutlich, dass der im FNP dargestellte Umfang einer südlichen Erweiterung keine optimale Lösung ist. Stattdessen wird eine Erweiterung des Sondergebietes Richtung Osten als sinnvoll erachtet.</p> <p>Wesentliche Vorteile liegen dabei zum einen in geringeren Eingriffen in den Knickbestand und einem besseren Schutz des Redders am Hopfenweg (die höherwertigen Knicks werden komplett geschützt; betrieblich vormals notwendige Knickdurchbrüche werden vermieden).</p> <p>Zum anderen können die beiden Handelsbetriebe über eine gemeinsame Zufahrt angeschlossen und die erforderlichen Stellplätze beider Betriebe räumlich zwischen den Baukörpern konzentriert werden. Der geplante neue Baumarkt kann in einem einzigen kompakten Baukörper realisiert werden. Die gewählte Zuordnung von Stellplätzen, Zufahrt, überbaubaren Flächen und Freilagerflächen ermöglicht zudem eine</p> |
|----------------|--|

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

sinnvolle Organisation der betrieblichen Abläufe. Durch die kompakte Anordnung reduziert sich die Sondergebietsfläche um ca. 0,4 ha.

Auch ein vollständiger Verzicht auf die Sondergebietsdarstellung der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der vorhandenen Betriebe und deren Verlagerung auf die Flächen nördlich des heutigen Baustoffzentrums/südlich der Straße Hasenmoorweg ist aufgrund der Anordnung des vorhandenen Baustoffzentrums und Anforderungen an die Erschließung nicht möglich.

Der vorgesehene veränderte Flächenzuschnitt weicht von den Darstellungen des FNP 2020 ab, so dass dieser entsprechend anzupassen ist.

Planungsziele

Ziele der Planung:

- Umplanung der Sonderbaufläche Bau- und Gartenmarkt, Baustoffgroßhandel durch Erweiterung Richtung Osten und Rücknahme im Süden mit Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft
- Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft und Schutz eines Naturdenkmals am Hopfenweg

Verfahren

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Anschließend wird die FNP Änderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 275 durchgeführt.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Sonderbauflächen

Die bisherige städtebauliche Zielsetzung, den Standort für die Nutzung durch einen Bau- und Gartenmarkt sowie Baustoffhandel zu sichern, bleibt unverändert bestehen. Die Sonderbauflächen werden nunmehr im Süden reduziert und im Nordosten erweitert. Die Flächennutzungsplanänderung nimmt somit lediglich Veränderungen bezüglich der Flächenzuschnitte vor (vgl. Abbildungen 1 und 2). Der Flächenumfang wird dabei gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP 2020 etwas reduziert.

Landwirtschaft

Südlich der Sonderbaufläche wird als neue Darstellung eine landwirtschaftliche Nutzfläche aufgenommen. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, betrifft dies auch das bereits bebaute Grundstück im Südwesten des Geltungsbereiches. Diese Darstellung orientiert sich an der Darstellung der Siedlungssplitter direkt an der Segeberger Chaussee. Das betreffende Gebäude liegt wie gehabt im Außenbereich und genießt Bestandsschutz.

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
"Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"**

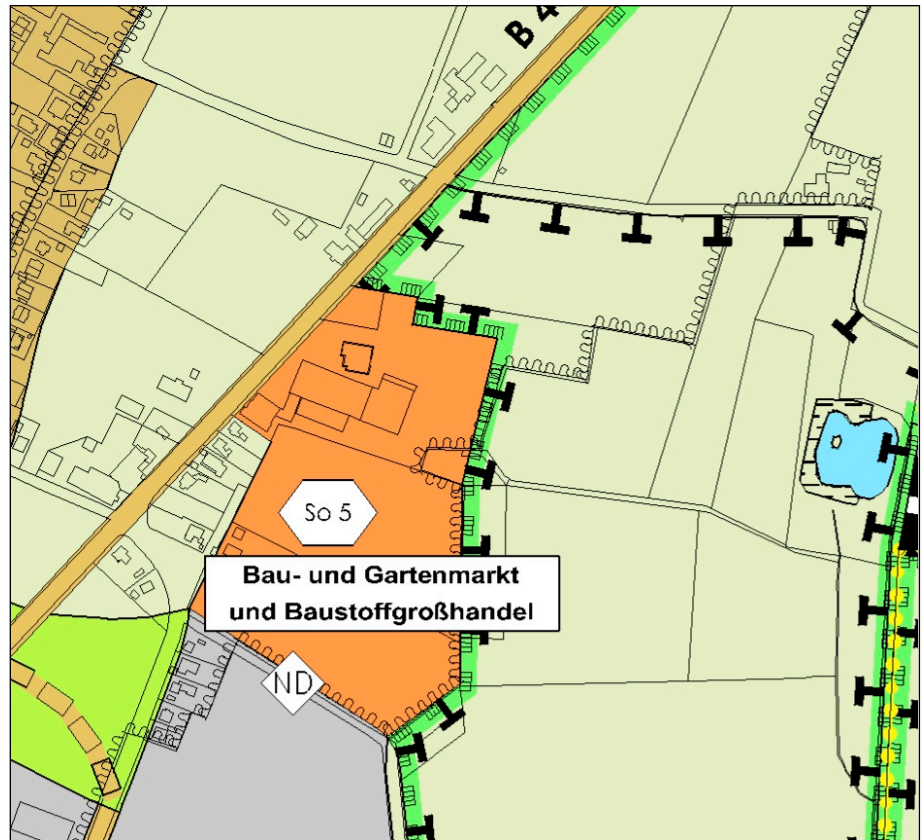


Abbildung 1: Ausschnitt wirksamer FNP 2020

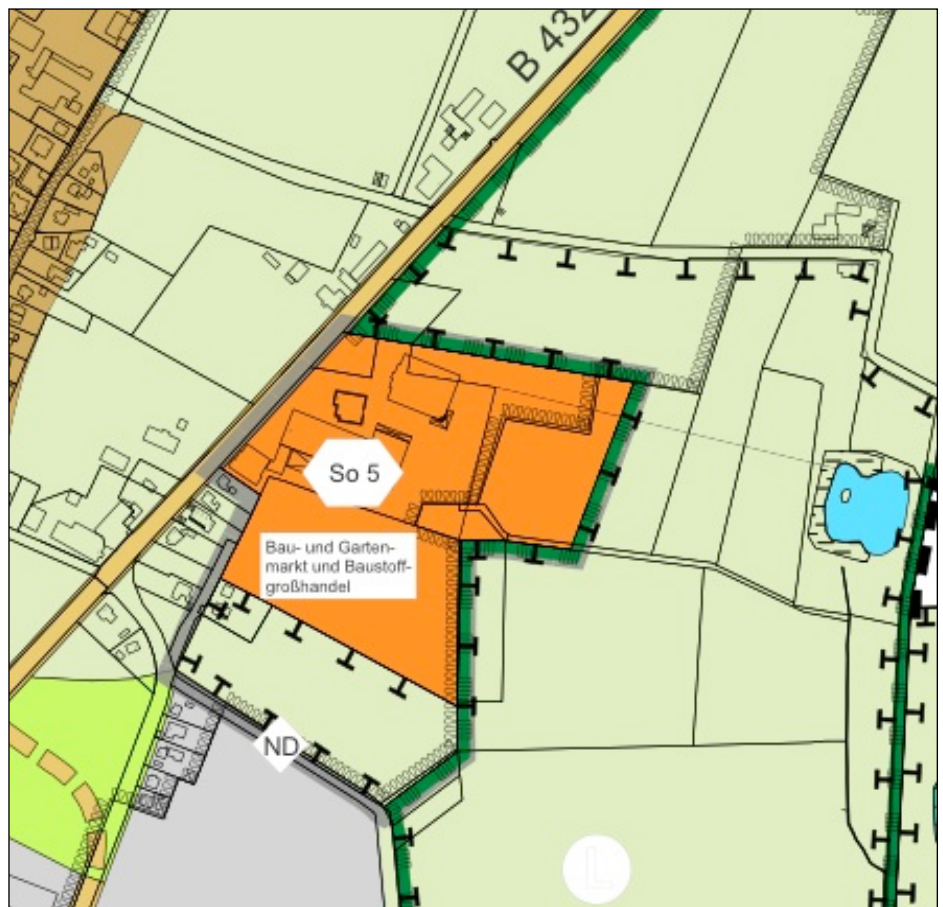


Abbildung 2: Ausschnitt 5. Änderung FNP 2020

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nördlich und östlich an die Sonderbaufläche angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind zurzeit überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die gleichzeitig Teil eines Landschaftsschutzgebietes (in Planung) sind. Die Flächendarstellungen werden an den geänderten Zuschnitt der Sonderbaufläche angepasst. Dabei wird die neu dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden mit in die Flächen für Maßnahmen einbezogen.

Geplantes Landschaftsschutzgebiet

Perspektivisch ist dies hier auch für das geplante Landschaftsschutzgebiet denkbar. Auf der Fläche sollen, mit Ausnahme des bebauten Grundstückes, gemäß Bebauungsplan Nr. 275 Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Wasserschutzgebiet

Das Sondergebiet liegt teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte. Die vorgesehene Nutzung des Bereiches steht der Funktion als Wasserschutzgebiet nicht entgegen.

Naturdenkmal

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches ist ein als Naturdenkmal ausgewiesener Redder.

Natur und Landschaft FFH-Gebiet,

Östlich des Plangebietes befindet in ca. 270- 430m Entfernung (Luftlinie) sich das FFH- Gebiet Wittmoor. Um zu klären, ob das Schutzgebiet im Wirkraum des Vorhabens liegt und ob die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen besteht, wurde zu dem parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan 275 eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die übergreifenden Ziele für das FFH-Gebiet lauten: Erhaltung des Wittmoores als eines der größten und mit verhältnismäßig hohem Renaturierungspotenzial ausgestatteten Resthochmoores des Naturraumes Hamburger Ring. Vorrangiges Ziel ist dabei der Erhalt der ehemaligen Hochmooroberfläche, der Regenerationskomplexe und der im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen wiedervernässten Moorflächen, auch als Lebensraum der Großen Moorjungfer.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme erfolgen nicht. Da das Plangebiet sich außerhalb des FFH-Gebietes befindet und keine Lebensräume nach Anhang I im Bereich des B-Plangebietes Nr. 275 bzw. dem Bereich der 5. Änderung des FNP auftreten, sind direkte Auswirkungen auf Bestandteile des FFH-Schutzgebietes durch Verlust von Lebensraumtypen auszuschließen.

Es treten keine erheblichen Auswirkungen durch Einträge aus der Luft auf. Durch die geringfügige Verringerung des Abstandes zwischen den Bauflächen und dem FFH-Gebiet sowie einer geringfügigen Erhöhung abgasbedingter Luftschadstoffe, bei gleichzeitiger Verringerung möglicher Staubemissionen sowie dem Erhalt und der Neuanlage abschirmender Gehölzstrukturen ist keine erhebliche Erhöhung von Stäuben und Luftschadstoffen, die das Schutzgebiet erreichen könnten, zu erwarten.

Einträge über Wasser erfolgen nicht. Durch die geplante Versickerung

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

anfallenden Oberflächenwassers auf dem Gelände selbst, sind Einträge von Oberflächenwasser in das FFH-Gebiet auszuschließen. Durch die geplante Versickerung allen anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des B-Plangebietes findet keine Änderung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate statt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass es ist nicht erkennbar bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, dass das Projekt (der B-Plan 275 sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) weder direkt noch indirekt über Einträge durch Luft oder Wasser das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Eine Realisierung des Projektes beeinträchtigt oder verhindert nicht die Umsetzung der gebietsbezogenen konkretisierten Erhaltungsziele.

Immissionsschutz

Es wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es sich bei dem Standort um einen erheblich vorbelasteten Bereich handelt. Insbesondere die hohe Verkehrsbelastung der Segeberger Chaussee ist in diesem Zusammenhang als Lärmquelle zu nennen. Durch das vom Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehr werden gemäß Gutachten Immissionswerte überschritten, die voraussichtlich in einigen angrenzenden Häusern dem Grunde nach Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen auslösen werden.

Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene Altstandorte (ehem. Druckereibetrieb, ehem. Tankstelle, ehem. Torfwerk) sowie eine Altablagerung. Dies wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Kennzeichnung der Sonderbaufläche als „Flächen/Standorte, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“ kenntlich gemacht. Die möglicherweise auftretenden Belastungen sind differenziert zu betrachten und Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei soll auch die Frage der Versickerung unter Beachtung der Lage in einem Wasserschutzgebiet berücksichtigt werden; Versickerungen dürfen nur in Bereichen ohne Altlasten oder Altlastenverdacht erfolgen. Im Rahmen des parallel aufgestellten B-Planes 275 wurden nähere Untersuchungen bzgl. des Umfangs der Bodenbelastungen durchgeführt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass von den Standorten keine Gefährdung des Menschen zu erwarten ist. Dies wird insbesondere durch die Tatsache begründet, dass die Belastungen nicht gravierend sind und eine fast vollständige Versiegelung der betreffenden Bereiche vorgesehen ist.

Tiere und Pflanzen

Die Faunistische Potenzialabschätzung hat ergeben, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft werden kann. Auch das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als nicht problematisch einzustufen. Gegenüber der derzeitigen FNP Darstellung ist durch den neuen Flächenzuschnitt sogar der Erhalt von Knickstrukturen möglich, so dass hier eine Verbesserung vorliegt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den Medien Wasser, Strom sowie Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen ist gewährleistet.

Kampfmittel

Das Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Kampfmittel

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

nicht auszuschließen sind und das Gebiet vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel untersuchen zu lassen ist.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

4.1. Beschreibung des Vorhabens

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Für den Planänderungsbereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 275 „Erweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel“ aufgestellt, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausrichtung der bestehenden Sondergebietsnutzungen geschaffen werden sollen. Diese beinhaltet den Neubau eines gegenüber dem Bestand vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes sowie die Neuorganisation des bestehenden Naturstein- und Baustoffzentrums. Der Bebauungsplan Nr. 275 überlagert die wesentlichen Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan (FNP 2020) hat bereits eine Erweiterung der Sondergebietsnutzung berücksichtigt und hierfür südlich der bestehenden Betriebe Erweiterungsflächen dargestellt, die bis an den Hopfenweg heranreichen.

Im Zuge der konkreten Planungen zu den geplanten Betriebserweiterungen bzw. Neustrukturierungen wurde unter Prüfung verschiedener Varianten deutlich, dass Richtung Süden eine geringere Ausdehnung des Sondergebietes bei gleichzeitiger stärkerer Erweiterung Richtung Osten die sinnvollste Lösung darstellt.

Der vorgesehene veränderte Flächenzuschnitt weicht von den Darstellungen des FNP 2020 ab, so dass dieser entsprechend anzupassen ist.

4.1.2. Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen

Die Stadt Norderstedt liegt auf der nördlichen Entwicklungsachse der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bereich dieser FNP-Änderung liegt hierbei am östlichen Rand direkt auf der Grenze zum Achsenzwischenraum. Somit bildet der Bereich die Grenze des bebaubaren Siedlungsraumes. Dieses spiegelt sich auch im FNP 2020 der Stadt Norderstedt wieder.

4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen

Die FNP Änderung ist erforderlich, um die Erweiterung und Neustruktu-

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

rierung eines bestehenden Baustoffhandels zu realisieren. Alternative Standorte im Stadtgebiet kommen entsprechend nicht in Frage. Der bestehende FNP 2020 sieht zwar bereits eine südliche Erweiterungsfläche vor, doch hat eine Variantenprüfung ergeben, dass eine östliche Erweiterung verträglicher ist.

4.2. Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Östlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet Wittmoor. Die Erhaltungsziele/übergreifende Ziele lauten: Erhaltung des Wittmoores als eines der größten und mit verhältnismäßig hohem Renaturierungspotenzial ausgestatteten Resthochmoores des Naturraumes Hamburger Ring. Vorrangiges Ziel ist dabei der Erhalt der ehemaligen Hochmooroberfläche, der Regenerationskomplexe und der im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen wiedervernässten Moorflächen, auch als Lebensraum der Großen Moorjungfer.

In einer Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit des B 275 wurde festgestellt, dass durch die Realisierung des Planes für das Schutzgebiet keine direkten oder indirekten erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind (2013).

Die Planfläche ist Teil des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detailierungsgrad (scoping)

Zum B 275 wurde 2011 eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilanderfassungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet.

Zur Erkundung der Altlastensituation des Plangebietes wurden im Zuge der Aufstellung des B 216, 1. Änderung 2006 eine Historische Erkundung durchgeführt sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastuntersuchung erarbeitet. Weitere Orientierende Erkundungen erfolgten 2011 und 2013 im Rahmen des Verfahrens zum B 275.

Im Rahmen der Vorabbeteiligung der Fachdienststellen zur 5. Änderung des FNP wurde bislang kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf angemeldet.

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|-------------------------|--|--|
| Schutzgut Mensch | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | <u>Lärm</u> Das Plangebiet grenzt an die mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 20.500 Kfz und einem Lkw-Anteil von tags 5% und nachts 8% sehr stark belastete Segeberger Chaussee (Stand 2004). Die strategische Lärmkartierung hat eine heutige, rechnerisch ermittelte Lärmbelastung von bis zu 75 dB(A), berechnet als L_{DEN} , tags bzw. bis 70 dB(A) nachts im Straßenrandbereich aufgezeigt (s. strategische Lärmkarte „Straße“ Stand 2004). Damit sind hier bereits die Leitwerte der Norderstedter Lärminderungsplanung von 65 dB(A) zum Schutz der menschlichen Gesundheit, von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien und 45 dB(A) nachts für einen ungestörten Schlaf bei weitem überschritten. Dies gilt ebenfalls für die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A). Auch die Immissionsrichtwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI, sowie 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für WA werden – zumindest entlang der stark befahrenen Straße – deutlich überschritten (Obergrenze des Ermessensspielraumes). Das Plangebiet ist sehr schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden. Auch für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen ist das Gelände nur schwer zu erreichen. Der kombinierte Fuß- und Radweg mit einer jeweiligen Breite von etwa 1 m ist gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen deutlich zu schmal. |
| | | <u>4.4.2. Erholung</u> Gemäß Regionalplan befindet sich das Plangebiet auf der Grenze eines Regionalen Grünzugs; im Landschaftsrahmenplan wird der Landschaftsraum als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Der Landschaftsplan stellt dar, dass das Plangebiet zu einem Bereich mit eingeschränkter Eignung für die landschaftsbezogene Feierabend- und Naherholung zählt. Das Plangebiet selbst dient nicht der aktiven Erholungsnutzung, der südlich an das Gebiet grenzende Hopfenweg mit dem beidseitigen Knick dient jedoch der landschaftsbezogenen Feierabend- und Naherholungsnutzung. |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | <u>Lärm</u> Die Verkehrsentwicklungsplanung prognostiziert auf den maßgeblichen Straßenabschnitt der Segeberger Chaussee eine Verkehrszunahme um 2.500 Kfz/d bis 2020 auf etwa 23.000 Kfz/d (P9). Damit ist zu erwarten, dass die gesundheitlichen Auswirkungen durch den Straßenverkehr nicht abnehmen werden. Mit der dringend erforderlichen Sanierung der Asphaltdecke der Segeberger Chaussee soll auch geprüft werden, ob eine Lärmopti- |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

mierte Asphaltoberfläche eingebaut wird. Wann dies erfolgen wird, ist jedoch aufgrund der geringen verfügbaren Bundesmittel unsicher.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bisher schon bebaute Fläche handelt, die gemäß F-Plan 2020 für eine Sondernutzung mit einem Bau- und Gartenmarkt und Baustoffgroßhandel ausgewiesen ist, wäre eine weitere gewerbliche Ansiedlung auf den Grundstücken zu erwarten.

Mit der dringend erforderlichen Sanierung der Asphaltdecke der Segeberger Chaussee soll auch der Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite in ausreichender Breite und Qualität hergestellt werden.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose mit
Durchführung der
Planung

Lärm

Gewerbelärm:

Die Lärmtechnische Untersuchung vom 21.12.2011 zum B 275 bewertet die maßgeblichen Lärmquellen der geplanten Erweiterung des Bauzentrums (Parkplätze, Lieferverkehr, Befüllen auf Freigelände) und des Neubaus eines Baumarktes (Parkplätze, Lieferverkehr und Ladezone) auf die angrenzende Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes bezogen auf die Grenzwerte der TA-Lärm. Dabei wurde die Wohnbebauung als Mischgebiet eingeordnet.

Nachts sind keine gewerblichen Tätigkeiten zu erwarten. Klimageräte o.ä. im Dauerbetrieb sind nicht vorgesehen. Am Tag wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für MI eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel wird am Gebäude Segeberger Chaussee 304 mit max. 59,1 dB(A) erwartet und damit der Leitwert der Norderstedter Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien deutlich überschritten. An den übrigen Gebäuden bleibt der Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm unter 54 dB(A). Kurzzeitige Lärmspitzen können knapp 72 dB(A) erreichen, liegen damit aber noch unter dem zulässigen Wert von 90 dB(A) der TA-Lärm.

Straßenverkehrslärm:

Aufgrund des aus den geplanten Neubauten und Erweiterungen induzierten Verkehrs ist der Bau eines Abbiegestreifens an der Segeberger Chaussee erforderlich. Außerdem soll eine Lichtsignalanlage installiert werden (nur am Tag in Betrieb). Es handelt sich dabei um einen erheblichen baulichen Eingriff nach der 16. BImSchV. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Segeberger Chaussee beträgt die Zunahme des Beurteilungspegels durch den an- und abfahrenden Verkehr nur 0,5 bis 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI werden an den Gebäuden Segeberger Chaussee 302, 304 und 329 tags und nachts immer, am Gebäude 300 a-d teilweise überschritten. Für die zur Straße hin orientierten Gebäudeseiten der Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht daher ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach (abhängig von tatsächlicher Raumnutzung, Prüfung erforderlich).

Legt man die Immissionsgrenzwerte für WA mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) zugrunde, werden sie durch den Straßenverkehrslärm an allen betrachteten Gebäuden überschritten.

Erholung

Auf die Erholungsnutzung hat die Planung keinen direkten Einfluss, durch die Erhaltung der meisten Knicks findet durch die neuen Baukörper keine visuelle Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Bereich des Hopfenweges statt.

Vermeidungs-
und Verminderungs-
maßnahmen

Lärm

Die Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung gelten nur, wenn auch die Vorgaben eingehalten werden. Daher ist sicherzustellen, dass:

- kein Nachtbetrieb auf dem Gelände stattfindet,
- Klimageräte oder andere technischen Geräte lärmreduziert im Dauerbetrieb eingesetzt werden,
- Befüllvorgänge oder andere lärmrelevanten Betriebsabläufe möglichst auf den von den Wohngebäuden abgewandten Seiten des Freigeländes stattfinden und leise Elektrofahrzeuge o.ä. zum Einsatz kommen,
- Lautsprecheranlagen so ausgerichtet werden, dass die Nachbarschaft nicht belastet wird,
- die geplante Lichtsignalanlage nachts ausgeschaltet wird
- und der Anspruch auf passiven Lärmschutz geprüft wird.

Erholung

Durch den Erhalt der meisten Knicks wird eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Anschluss an das Plangebiet vermieden bzw. vermindert.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Lärm

Laut der Lärmtechnischen Untersuchung wird durch den zu erwartenden Gewerbelärm an fast allen Gebäuden in der Nachbarschaft zumindest der Leitwert der Norderstedter Lärminderungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien eingehalten. Dies trifft nicht für das Gebäude Segeberger Chaussee Nr. 304 zu. Hier wird nur der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) für MI eingehalten. Für die Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach. Wenn die passiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden, werden hier

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

zumindest in Zukunft im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Segeberger Chaussee bleibt bestehen bzw. wird sich in Zukunft vermutlich noch steigern.

Erholung

Für die Erholungsnutzung verbleiben durch den langfristigen Erhalt der meisten Knicks keine negativen Auswirkungen. Durch die Verlagerung der geplanten Nutzung nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert sich die Nutzung für Erholungssuchende entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung weiter abrückt.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilanderfassungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet.

Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Für die Haselmaus wird für das Plangebiet eine mittlere Vorkommenswahrscheinlichkeit angegeben (STIFTUNG NATURSCHUTZ 2008), ohne dass die Art in der Region bisher nachgewiesen werden konnte. Ein derzeitiges Vorkommen der Haselmaus wird daher für unwahrscheinlich gehalten. Nach dem Eremiten (Juchtenkäfer) wurde eine spezielle Suche durchgeführt.

Vögel

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets wird von Arten der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dominiert. Dem hohen Anteil an alten Überhältern trägt die Brutvogelwelt mit dem Auftreten zahlreicher Baumhöhlen- und Baumbrüter Rechnung. Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden überwiegend von häufigen und anspruchslosen Kulturfolgern bewohnt, die sich mit Ausnahme der Ringeltaube ausnahmslos aus Singvögeln zusammensetzen.

Besonders, anspruchsvolle oder gar gefährdete Vogelarten treten im gesamten Artenrepertoire nicht in Erscheinung.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten finden sich unter ihnen ebenso wenig wie solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie. Alle das Gebiet besiedelnden einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG jedoch besonders geschützt.

Fledermäuse

Es wurden mit Zwerg- und Breitflügelfledermaus zwei für

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

das Stadtgebiet typische streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Eine dritte, die Rauhauffledermaus kann insbesondere zu Zeiten der Migration (Fledermauszug) im Frühjahr und Spätsommer das Artenspektrum bereichern.

Weitere regelmäßige Fledermausvorkommen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eremit (Juchtenkäfer)

Aufgrund des hohen Anteils großer, alter Bäume im Plangebiet ist potenziell von einem Vorkommen des holzbewohnenden Eremiten (streng geschützten Käferart) im Plangebiet auszugehen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer ist der Planungsraum für Amphibien wenig bis gar nicht als Lebensraum geeignet. Es ist somit davon auszugehen, dass dort dauerhaft keine Amphibien vorkommen.

Prognose ohne Durchführung der Planung Ohne Durchführung der Planung wären kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung Die Potenzialabschätzung hat gezeigt, dass im Rahmen der Eingriffsbewertung als europäisch geschützte Tiere verschiedene Vogel- und Fledermaus-Arten sowie als einziger Vertreter der Insekten der Eremit, ein holzbewohnender Großkäfer, zu berücksichtigen sind.

Vögel und Fledermäuse

Es sind keine erheblichen Eingriffe in bedeutsame Vogel- und Fledermauslebensräume geplant. Im Hinblick auf die Fledermausfauna werden weder (Groß)Quartiere noch bedeutsame Jagdhabitats oder potenzielle Flugstraßen beeinträchtigt, da sie entweder im Plangebiet gar nicht auftreten oder keine wesentlichen Eingriffe in den Knickbestand als potenzielle Leitstrukturen vorgesehen sind. Die Erweiterung des Baumarktes ist für die mögliche Funktion als Leitlinie und Quartierstandort bedeutungslos. Gleiches gilt für die europäischen Vogelarten des Plangebietes.

Eremit

Zur Klärung eines denkbaren Vorkommens des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in alten Bäumen im Plangebiet fand am 3. Mai 2010 eine Begehung mit Begutachtung durch das Büro für koleopterologische Fachgutachten Stephan Gürlich statt.

Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Eremiten in dem Altbaumbestand des Plangebietes gefunden werden, insofern besteht kein Konflikt mit dieser streng geschützten Käferart.

Es sind jedoch wertvolle Alt- und Totholzstrukturen als Lebensraum von nach BArtSchV besonders geschützten

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|---------------------------|--|---|
| | | Käferarten vorhanden, zu denen für den weiteren Umgang in der Planung Empfehlungen gegeben werden müssen. |
| | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | Gehölzrodungen und Baumfällungen müssen zum Schutz der sich in den Quartieren ggf. befindenden Fledermäuse sowie der Nester und Bruten der europäischen Vogelarten außerhalb der Vogelbrut- und sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, um die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Ein Ausgleich für diese Lebensraumstrukturen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig, da die Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte durch den Verlust dieser quantitativ zu vernachlässigenden Gehölzbestände nicht in Frage gestellt ist. |
| | Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) | Das geplante Vorhaben wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft, Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Gehölzrodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. März des Folgejahres durchzuführen) nicht übertreten. Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht notwendig. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind damit von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. |
| Schutzgut Pflanzen | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | Gemäß den Erhebungen und gemäß dem LP 2020 sind im Plangebiet zahlreiche Knicks nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG mit besonders erhaltenswertem Großbaumbestand vorhanden. Das Untersuchungsgebiet ist durch einen reichen und wertvollen Altbaumbestand geprägt, der zu einem Teil aus geschlossenen Baumreihen besteht. Am südlichen Rand ist ein Redder als Naturdenkmal ausgewiesen. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere bis hohe Biotopwertigkeit; die Ackerfläche und die versiegelten Bereiche sind dabei als geringwertig einzustufen, den vorhandenen Gehölzstrukturen kommt ein hoher Wert für den Arten- und Biotopschutz zu. |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | Ohne Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Pflanzen im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. |
| | Prognose mit Durchführung der Planung | Durch die Verlagerung der Sonderbauflächen nach Osten werden Maßnahmenflächen aus dem rechtskräftigen B Plan Nr. 216, 1. Änderung überplant. Die Überplanung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmenflächen ist als ausgleichspflichtiger Eingriff anzusehen. Unter Zugrundelegung eines angemessenen Aus- |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

gleichsverhältnisses ergibt sich ein Kompensationsbedarf, welcher, ebenfalls weiter nach Osten versetzt, umgesetzt werden muss.

Durch die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche, wird der Erhalt und langfristige Schutz des Redders sowie anderer bedeutender Baumreihen/Knickstrukturen möglich.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch den geplanten überwiegenden Erhalt der Knicks und Redder werden die Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Altholz bewohnenden Käfern und anderen Tieren dauerhaft gesichert.

Ausgleich Maßnahmenflächen

Für Ausgleichszwecke der überplanten Maßnahmenflächen aus den rechtskräftigen B 216, 1. Änderung stehen innerhalb des Plangebietes sowohl im geplanten Erweiterungsgebiet im Osten, als auch auf den neu gewonnenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden Flächen zur Verfügung. Ergibt sich im Bebauungsplanverfahren ein Ausgleichsflächendefizit, muss dieses außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden (Zuordnungsfestsetzung).

Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt sowohl für den Baum- und Knickbestand (Redder) als auch für die Fläche an sich eine deutliche Verbesserung dar.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Der Bodentyp im Gebiet ist Eisenhumuspodsol (Pn 1), Fließerde über Sand. Die Bodenart ist schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt (2-7), Mittelsande bis feinsandiger Mittelsand.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um einen regionaltypischen Bodentyp. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor.

Der Boden wird im Bereich des Sondergebietes mit Gebäuden und Platzflächen sowie den Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt.

Altlasten

Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 4-120. Es handelt sich um eine Sandgrube zentral auf dem Flurstück Gemarkung Glashütte, Flur 8, Flurstück 30/2. In der Ablagerung sind ca. 4000 t schluffige Sande, Mutterboden und Torfmudden mit Ziegel und Holzresten eingebracht worden. Die Abgrabungen stammen aus

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

den 30er Jahren, eine Wiederauffüllung fand vor 1950 statt. Heute befindet sich hier ein Lager für Baustoffe.

Altstandorte

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich 4 Gewerbebetriebe.

Im Plangebiet finden sich folgende Standorte:

Standort 1

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Torffabrik. Auf dem Gelände steht heute ein Baumarkt. Der Torfabau begann Anfang des 20. Jahrhundert und endete 1971. Seit 1979 wird das Gelände durch einen Baumarkt genutzt. Zwischenzeitlich wurden 1975/76 Fässer mit wassergefährdenden Stoffen hier gelagert.

1979 wurde bereits eine Betriebstankstelle mit oberirdischem Tank auf dem Gelände betrieben. Von 2000 bis ca. 2006 befand sich die Tankstelle östlich der Halle. Die Abfüllflächen waren lediglich mit Betonsteinpflaster versiegelt.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliger Schießstand, der mit Material aus dem Kugelfangwall verfüllt wurde.

Untersuchungen im März 2006 stellten lokal ausgebildete Boden-Kontaminationen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Bereich des ehemaligen Fasslagers und im Lagerbereich des Torfwerkes fest. Der Bereich um die Betriebstankstellen und dem ehemaligen Schießstand waren frei von Verunreinigungen. Die Kontaminationsbereiche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich bestehender Gebäude, sind also zurzeit überbaut oder nicht frei zugänglich.

Standort 2

Hier liegt ein Hinweis auf eine Druckerei von 1963 – 85 vor. 1988 wurde das Gebäude abgerissen und heute ist hier das westliche Gebäude des Baumarkts. In der 2011 untersuchten Bodenluft am Rand der heutigen Gebäude konnten keine chlorierten Kohlenwasserstoffe, Benzole, Toluole und Xylole nachgewiesen werden. Es handelt sich bei den Untersuchungen um punktuelle Betrachtungen. Auf Gewerbegrundstücken muss trotz negativer Untersuchungsergebnisse mit geringfügigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

In der Nachbarschaft befinden sich folgende Altstandorte:

Standort 3

Hier befinden sich eine Gaststätte und ein Hotel. Laut den Bauakten wurden auch Büroräume erstellt und vermietet. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich im nordöstlichen Teil seit 2002 eine Schlosselei befindet und bereits vorher eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat. In einigen Plänen der Bauakte ist für

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

diesen Bereich eine Tankstelle dargestellt. Damals wurde das Grundstück mit dem benachbarten Tankstellengrundstück gemeinsam genutzt.

Standort 4

Hier waren seit 1973 eine Spedition und ein Mineralölhandel. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde war auf dem Grundstück eine oberirdische Heizöl-Lagerung. In den Bauakten wurde auch seit ca. 1950 eine Tankstelle geführt. Zu diesem Betrieb gehörten auch ein Waschplatz, eine Abschmierrampe und eine Wellblechgarage. In 1958 wurde die Errichtung einer Wagenwaschhalle genehmigt, die heute noch vorhanden ist. Der Abbruch der Tankstelle wurde in 1975 genehmigt. Der Standort ist im Prüfverzeichnis der Kreises Segeberg gemeldet.

Standort 5

Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Gebäude und Nebengebäude für verschiedene gewerbliche Nutzungen verpachtet wurden, unter anderem an eine Dachdeckerfirma. Es gibt konkrete Hinweise auf eine illegale Entsorgung von Betriebsflüssigkeiten von Kfz. Hier muss mit lokalen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Aufgrund der chemischen Eigenschaften sind ein relevanter Eintrag und die Ausbreitung über das Grundwasser nicht gegeben.

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Bodenfunktion

Ohne Durchführung der Planung würde das Gelände in der Südhälfte als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die Fläche der geplanten Osterweiterung wäre landwirtschaftliche Nutzfläche.

Altlasten

Ohne Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes zu erwarten.

Prognose mit
Durchführung der
Planung

Bodenfunktion

Die Planung nimmt Veränderungen der Flächenzuschnitte vor. Die Sonderbauflächen werden nach Osten erweitert und nach Süden reduziert und in landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt. Der Flächenumfang der Sonderbauflächen wird insgesamt gegenüber der bisherigen Darstellung etwas reduziert.

Durch die Versiegelung im Zuge der Überbauung werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: Es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.

Altlasten

Die Standorte benachbart zum Plangebiet wären ohne der Planung erst zu einem späteren Zeitpunkt einer Bewertung unterzogen wurden

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

Auf dem Standort der ehemaligen Torffabrik befinden sich kleinräumige Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Fasslagers und des Torfwerkes mit PAK und MKW. Die festgestellten Belastungen sind zurzeit im Bereich bestehender Gebäude, sie sind überbaut oder nicht frei zugänglich. Der bei einer Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstücken heranzuziehende Prüfwert wird unterschritten. Im Fall der überbauten Bodenkontaminationen besteht keine akute bodenschutzrechtliche Gefährdung. Bei Aushub- und Baumaßnahmen kommen Menschen jedoch in Kontakt mit dem kontaminierten Erdreich.

Die Bohrungen auf der Ablagerung 4-120 zeigten organoleptisch keine Auffälligkeiten. Die Bodenluft wurde auf leichtflüchtige organische Lösungsmittel untersucht und es wurden keine Lösungsmittel nachgewiesen. Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Anwesenheit von Deponiegas nicht zu erwarten.

Auf dem Standort der ehemaligen Druckerei kann nach bisherigen Ergebnissen eine relevante größere Bodenverunreinigung mit Lösungsmitteln ausgeschlossen werden.

Vermeidungs-
und Verminderungs-
maßnahmen

Bodenfunktion

Durch die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in die Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft wird die Beeinträchtigung des Bodenlebens durch die konventionelle Landwirtschaft vermieden. Für die durch die Osterweiterung der Sonderbaufläche überplanten Maßnahmen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein angemessener Ausgleich erbracht.

Altlasten

Auf dem Standort 2, der ehemaligen Druckerei, ist im Zuge von Baumaßnahmen der Boden fachgutachterlich zu beurteilen und ggf. zu entsorgen. Die vorliegende Bodenluftuntersuchung der ehemaligen Druckerei bestätigt, dass kein großer Schaden mit CKW oder BTX vorliegt. Generell muss auf Gewerbegrundstücken mit geringfügigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Bei einer Neubebauung muss der Aushub fachgutachterlich beurteilt werden und ggfs. geordnet entsorgt werden.

Die Schadensherde im Bereich der ehemaligen Torffabrik und im Bereich des ehemaligen Fasslagers, dem Standort 1 im Plangebiet, werden durch die neue Planung entsiegelt und freigelegt. Hier sollte der Boden, der im Rahmen der Baumaßnahmen in den Bereichen des früheren Fasslagers (Bohrpunkte 17/ 18, Anlage 4, Gutachten vom 10.05.2006) und des ehemaligen Torfwerkes (Bohrpunkte 12/13, Anlage 4, Gutachten vom 10.05.2006), ausgekoffert wird, nach den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

und entsorgt werden.

Im Bereich der alten Deponie 4-120 ist der Bodenaushub bei Tiefbaumaßnahmen ebenfalls nach LAGA zu untersuchen und entsprechend seines Schadstoffgehaltes zu entsorgen.

Die Bereiche um die Bohrpunkte 12,13,17 und 18 und auf der Deponie 4-120, die nicht von den baulichen Maßnahmen betroffen sind, müssen durch eine Oberflächenbefestigung oder durch die Aufbringung von unbelastetem Bodenmaterial abgedeckt werden.

Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind mit fachgutachterlicher Begleitung und unter Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen durchzuführen. Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein Versickerungskonzept zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass auf verbleibenden Auffüllungen nicht versickert wird. Alle Maßnahmen sind zu dokumentieren und in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Bodenfunktion

Durch die insgesamt geringere Versiegelung durch etwas reduzierte Sonderbauflächen und die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden in die Maßnahmenfläche für Natur, Boden, Landschaft kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Altlasten

Es handelt sich bei dem Altstandort 3 um einen Betrieb im kleineren Maßstab mit einem begrenzten Schadstoffarsenal. Daher werden hier eher geringere Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen angenommen. Eine Gefährdung für das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Bei der Tankstelle, dem Standort 4, ist generell ein Grundwasserschaden mit MKW und Leichtflüchtigen organischen Kohlenwasserstoffen möglich. Die möglicherweise vorhandene Schadstofffahne würde sich dann nach Süden am Plangebiet vorbei bewegen. Hinzu kommen die großflächigen Versiegelungen des geplanten Vorhabens, die einen Kontakt zur Bodenluft generell erschweren. Auch hier ist eine Gefährdung des Menschen nicht zu erwarten.

Dies gilt ebenso für den Standort 5, dessen Schadstoffspektrum wenig mobil ist. Eine Ausbreitung über Stauberosion in nennenswerter Form ist aufgrund dessen, dass die Fläche heute größtenteils versiegelt und die Bepflanzung mit Büschen zur Plangrenze hin vorhanden ist, nur geringfügig. Die Einschätzung der Auswirkungen durch die Standorte wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises bestätigt.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|-------------------------|--|---|
| | | <p>Werden auf dem Standort 1 die verbleibende Altablagerung und die Bodenkontaminationen im Bereich des ehemaligen Torfwerkes und des ehemaligen Fasslagers abgedeckt, so ist der Kontaktpfad Boden-Mensch unterbrochen und eine Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen nicht zu befürchten.</p> |
| Schutzgut Wasser | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | <p>Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Die Planfläche ist Teil des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte. Die generelle Fließrichtung im Plangebiet geht nach Süden. Das Grundwasser befindet sich ca. 3 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und empfindlich für Verunreinigungen. Zur derzeitigen Belastung des Grundwassers durch die gewerbliche Nutzung, auch durch die Torffabrik, liegen keine Daten vor. Wie unter dem Schutzgut Boden/Altlasten dargestellt befinden sich im Plangebiet eine ehemalige Torffabrik, eine ehemalige Druckerei und eine Altablagerung.</p> |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | <p><u>Grundwasser</u> Ohne Durchführung der Planung ist keine wesentliche Veränderung des Ist-Zustandes zu erwarten.</p> |
| | Prognose mit Durchführung der Planung | <p><u>Grundwasser</u> Durch zusätzliche Versiegelungen kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der großflächigen Überbauung ist hier ein Eintrag in das Grundwasser durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Nach derzeitiger Kenntnislage kann eine Grundwasserverunreinigungen durch den benachbarten Altstandort, die ehemalige Tankstelle, nicht ausgeschlossen werden. Bei der bestehenden Grundwasserfließrichtung nach Süden würde eine Schadstofffahne am Plangebiet vorbei führen.</p> |
| | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | <p><u>Grundwasser</u> Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein Versickerungskonzept zu erstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht auf der verbleibenden Auffüllung 4-120 und in den Schadensbereichen um die Bohrpunkte 12, 13, 17 und 18 versickert wird. Es ist geplant das Niederschlagswasser überwiegend oberflächlich über Rigolen in Richtung der im Bereich der Maßnahmenfläche Nr. 6 anzulegenden Versickerungsmulde abzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und hydraulischen Nachweise für die Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung werden in Zusammenhang mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt. Eine geringe Belastung des Grundwassers durch die Bodenverunreinigungen kann nicht ausgeschlossen</p> |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|------------------------|--|---|
| | | werden. Eine Nutzung des Grundwassers sollte daher erst nach der Analyse der Inhaltsstoffe und der Bewertung der Eignung für die vorgesehene Verwendung erfolgen. |
| | Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) | <u>Grundwasser</u> Die Versickerung von Niederschlagswasser bedeutet einen gewissen Ausgleich des Flächenverlustes für die Grundwasserneubildung. Eine Beeinflussung der Grundwasserqualität wird nicht erwartet. Mögliche bereits bestehende Grundwasserbelastungen werden im Planverfahren nicht untersucht, da kein Einfluss auf die Planung der Nutzung als Baumarkt erkennbar ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. |
| Schutzgut Luft | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | Das im Rahmen der SUP erstellte Gutachten zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedts gemäß 22./39. BImSchV vom 20. März 2008 (Fa. METCON) weist trotz der hohen Verkehrsbelastung aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse keinen möglicherweise kritischen Straßenabschnitt aus. |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | Keine Veränderungen zu erwarten. |
| | Prognose mit Durchführung der Planung | Keine Veränderungen zu erwarten. |
| | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | Die Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und damit zur Reduzierung der Pkw-Fahrten durch die Anlieger des Plangebietes würden auch der Luftqualität zugute kommen. |
| | Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) | Der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO ₂ und Feinstaub, wird aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22./39.BImSchV vermutlich nicht überschreiten. |
| Schutzgut Klima | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | <u>Stadtklima</u> Nach den Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) ist das Plangebiet insgesamt dem Freilandklimatop-Typ des Acker- und Wiesenklimas zuzuordnen, das gekennzeichnet ist durch ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedingungen, windoffene Lage sowie nächtliche Kaltluftproduktion. Kleinklimatische Veränderungen sind auf dem bereits versiegelten und überbauten Gelände des Bau- und Gartenfachmarktes/Baustoffgroßhandels zu erwarten. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen weisen bislang ungestörte Ein- und Ausstrahlungsbedin- |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

gungen auf. Bereits in der SUP zum FNP 2020 wurde im Umweltsteckbrief für die Fläche SO 5 darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um einen Bereich mit starker nächtlicher Kaltluftproduktion handelt.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klimabündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten werden.

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt, bzw. als Ausgleichsfläche angelegt. Das Plangebiet ist umgeben von Großbaumbestand, eine weitere Reihe markanter Großbäume durchzieht das Plangebiet in der Mitte. Im Süden, am Hopfenweg begrenzt ein Redder das Plangebiet, der als Naturdenkmal ausgewiesen wurde. Von den Weide- bzw. Ausgleichsflächen mit vereinzelt Bäumen, geht eine geringfügige CO₂-Minderung aus.

Prognose ohne
Durchführung der
Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen für das Stadtklima zu erwarten.

Klimaschutz

Der geringe CO₂-Minderungseffekt bliebe erhalten.

Prognose mit
Durchführung der
Planung

Stadtklima

Die bereits jetzt vorhandenen Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse aufgrund der großflächigen Versiegelungen/Überbauungen in Richtung einer gewerbeklimatischen Ausprägung im Gebiet (Überwärmung) werden durch die beträchtlichen geplanten baulichen Erweiterungen weiter verstärkt. Es kommt im Plangebiet zum weitestgehenden Verlust der Kaltluftproduktionsfläche und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse auch für benachbarte Bereiche, die bislang insbesondere von der nächtlichen Frischluftzufuhr aus den Offenlandbereichen profitierten. In Abweichung von den Darstellungen des FNP 2020 wurde am Südrand des Geltungsbereiches eine Grünzone vorgesehen, die die zusätzlichen Sondergebietsflächen von den durch den B 289 geplanten neuen Gewerbeflächen trennt. Insgesamt entsteht jedoch ein nahezu geschlossener Gewerbegebietsriegel gegen die Frischluftzufuhr aus nordöstlicher Richtung.

Klimaschutz

Die Errichtung und vor allem die Nutzung von Gewerbegebäuden sind mit CO₂-Emissionen verbunden, während

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

die CO₂-mindernden Wirkungen der Vegetation entfallen.

Vermeidungs-
und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die Festsetzung der südlichen Grünzone trägt zur Minderung der negativen Auswirkungen des Vorhabens bei. Im nachfolgenden B-Plan Verfahren getroffene Festsetzungen zur Begrünung (auch zur Dach- und Fassadenbegrünung) können die negativen Auswirkungen des Vorhabens im Plangebiet selbst mindern.

Klimaschutz

Das Gebiet liegt im Bereich des geplanten Fernwärmeausbaus durch die Stadtwerke Norderstedt. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Anbindung an das Fernwärmenetz der SWN möglich ist, und ob sich alternativ eine Nahwärmeversorgung des Gebietes auf Basis Erneuerbarer Energien anbietet. Damit würde die Versorgungsseite energetisch optimiert. Ein besonders hoher Wärmeschutzstandard, am besten Passivhausstandard, sollte für die beheizten Gebäudeteile angestrebt werden, wenn möglich unter Deckung des Restwärmebedarfs mit Erneuerbaren Energien. Im Falle der Fernwärmenutzung sollten die Dachflächen mit Fotovoltaikanlagen bestückt werden.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Stadtklima

Mit Durchführung der Planung ist für das von den baulichen Maßnahmen betroffene Gebiet selbst sowie für die unmittelbar benachbarte Bereiche mit deutlichen negativen stadtklimatischen Auswirkungen zu rechnen. Erhebliche nachteilige Veränderungen, die weit über die direkt betroffenen Flächen hinausgehen, sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet nicht im Bereich einer überörtlich wirksamen Belüftungsbahn befindet.

Klimaschutz

Ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard ist geeignet, die CO₂-Emissionen um gut 2/3 gegenüber dem gesetzlichen Standard zu senken.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Durch die Planungen werden z. T. bereits versiegelte oder stark überformte Flächen in Anspruch genommen. Durch die insgesamt geringere Versiegelung durch etwas reduzierte Sonderbauflächen und die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden in die Maßnahmenfläche für Natur, Boden, Landschaft kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden. Die Maßnahme stellt zudem sowohl für den Baum- und Knickbestand (Redder) als auch für die Fläche an sich eine deutliche Verbesserung dar.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| | | Veränderungen der Luftqualität, die wesentliche Rückwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser haben, werden nicht erwartet. Aus den Veränderungen des Stadtklimas sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt möglich. |
| Schutzgut Landschaft | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | <p>Der Landschaftsplan LP 2020 bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes im Süden und Nordosten als offenen Landschaftserlebnisraum mit hoher Landschaftsbildqualität, insbesondere in Bezug auf die historisch gewachsene Knick- und Heckenlandschaft westlich des Wittmoores.</p> <p>Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im nördlichen Teil im Wesentlichen durch die vorhandenen Gebäude des Bau- und Gartenfachmarktes sowie die zugehörigen Ausstellungs-, Lager- und Stellplatzflächen geprägt.</p> <p>Das Landschaftsbild im Südteil ist derzeit noch vollständig landschaftstypisch geprägt. Es ist als landschaftstypisch für den Bereich der knickreichen Landwirtschaftsflächen am östlichen Ortsrand von Norderstedt zu bewerten.</p> <p>Eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild dieses Raumes nimmt der Redder am Hopfenweg mit zahlreichen großen, alten Eichen und besonders markanten Buchen (<i>Fagus sylvatica</i>) ein. Der Redder steht als Naturdenkmal nach § 17 LNatSchG unter einem besonderen Schutz.</p> <p>Knicks und Redder sind sowohl als prägende Elemente der Kulturlandschaft als auch als Lebensraum vieler Tiere besonders wertvoll und erhaltenswert.</p> |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | Ohne Durchführung der Planung würde das Gelände im Süden kurz- bis mittelfristig als Sonderbaufläche genutzt werden. Die geplante Osterweiterung wären weiterhin Maßnahmenflächen und landwirtschaftliche Nutzfläche. |
| | Prognose mit Durchführung der Planung | Die Sonderbauflächen werden nach Osten erweitert, die Sonderbauflächen im Süden in landwirtschaftliche Nutzflächen mit Maßnahmencharakter für Natur und Landschaft umgewandelt. |
| | Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen | Um das hochwertige Landschaftsbild auch bei der geplanten Bebauung mit neuen Baukörpern und Lagerflächen zu erhalten, müssen die Knicks und der Redder, soweit irgend möglich erhalten werden. |
| | Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) | Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die geplante Erweiterung der Bau- und Lagerflächen verändert. Die Erhaltung der meisten Knicks und die ergänzenden Anpflanzfestsetzungen für Knicks, Gehölzflächen und Einzelbäume führen jedoch zu einer landschaftsgerechten Einbindung der erweiterten Bau- und Lagerflächen. |

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt, für den Baum- und Knickbestand (Redder) und somit für das Landschaftsbild eine Verbesserung dar.</p> <p>Die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert das Landschaftsbild entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung durch die Baukörper nun weiter abrückt.</p> |
| Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | <p>Das Plangebiet ist durch landschaftsprägende Knicks und einen Redder am Hopfenweg geprägt und gegliedert. Der Redder steht als Naturdenkmal nach § 17 LNatSchG unter einem besonderen Schutz.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich keine schützenswerten Kulturgüter.</p> |
| | Prognose ohne Durchführung der Planung | Keine Veränderung |
| | Prognose mit Durchführung der Planung | Keine Veränderung |
| | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | Zum Schutz des Redders als Naturdenkmal wird die landwirtschaftliche Nutzfläche als Maßnahmenfläche belegt. |
| | Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) | Durch die Verlagerung der Sonderbauflächen nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden verbessert sich die Situation für den Redder und die Umliegenden Knick- und Baumstrukturen. Ein dauerhafter Schutz des Naturdenkmals kann erreicht werden. |

4.4.3. Wechselwirkungen

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.4. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken

Zur Grundlagenerhebung der Fauna wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine vertiefende Potenzialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes,

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

sowie der ermittelten Tierbestände (Freilanderfassungen Juli 2010) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet.

4.4.5. Monitoring

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung der 5. FNP Änderung werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung

Für den Planänderungsbereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 275 „Erweiterung Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel“ aufgestellt, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausrichtung der bestehenden Sondergebietsnutzungen geschaffen werden sollen. Diese beinhaltet den Neubau eines gegenüber dem Bestand vergrößerten und neu strukturierten Bau- und Gartenfachmarktes sowie die Neuorganisation des bestehenden Naturstein- und Baustoffzentrums.

Schutzgut Mensch/Lärm: Laut der Lärmtechnischen Untersuchung wird durch den zu erwartenden Gewerbelärm an fast allen Gebäuden in der Nachbarschaft zumindest der Leitwert der Norderstedter Lärmminde-
rungsplanung von 55 dB(A) für einen ungestörten Aufenthalt im Freien eingehalten. Dies trifft nicht für das Gebäude Segeberger Chaussee Nr. 304 zu. Hier wird nur der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) für MI eingehalten. Für die Häuser Nr. 302, 304 und 329 besteht ein Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach. Wenn die passiven Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden, werden hier zumindest in Zukunft im Innenraum gesunde Wohnverhältnisse erreicht. Die hohe Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der Segeberger Chaussee bleibt bestehen bzw. wird sich in Zukunft vermutlich noch steigern.

Schutzgut Mensch/Erholung: Für die Erholungsnutzung verbleiben durch den langfristigen Erhalt der meisten Knicks keine negativen Auswirkungen. Durch die Verlagerung der geplanten Nutzung nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert sich die Nutzung für Erholungssuchende entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung weiter abrückt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere wird das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft, Verbotstatbestände werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht übertreten, eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht notwendig. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind damit von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt, sowohl für den Baum- und Knickbestand (Redder) als auch für die Fläche an sich eine deutliche Verbesserung dar.

Schutzgut Boden/Bodenfunktion: Durch die insgesamt geringere Versiegelung durch etwas reduzierte Sonderbauflächen und die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden in die Maßnahmenfläche für Natur, Boden, Landschaft kommt es insgesamt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Boden/Altlasten: Es handelt sich bei dem Altstandort 3 um einen Betrieb im kleineren Maßstab mit einem begrenzten Schadstoffarsenal. Daher werden hier eher geringere Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen angenommen. Eine Gefährdung für das Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Bei der Tankstelle, dem Standort 4, ist generell ein Grundwasserschaden mit MKW und Leichtflüchtigen organischen Kohlenwasserstoffen möglich. Die möglicherweise vorhandene Schadstofffahne würde sich dann nach Süden am Plangebiet vorbei bewegen. Hinzu kommen die großflächigen Versiegelungen des geplanten Vorhabens, die einen Kontakt zur Bodenluft generell erschweren. Auch hier ist eine Gefährdung des Menschen nicht zu erwarten.

Dies gilt ebenso für den Standort 5, dessen Schadstoffspektrum wenig mobil ist. Eine Ausbreitung über Stauberosion in nennenswerter Form ist aufgrund dessen, dass die Fläche heute größtenteils versiegelt und die Bepflanzung mit Büschen zur Plangrenze hin vorhanden ist, nur geringfügig. Die Einschätzung der Auswirkungen durch die Standorte wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises bestätigt. Werden auf dem Standort 1 die verbleibende Altablagerung und die Bodenkontaminationen im Bereich des ehemaligen Torfwerkes und des ehemaligen Fasslagers abgedeckt, so ist der Kontaktpfad Boden-Mensch unterbrochen und eine Einwirkung von Schadstoffen auf den Menschen nicht zu befürchten.

Schutzgut Wasser/Grundwasser: Mögliche bereits bestehende Grundwasserbelastungen werden im Planverfahren nicht untersucht, da kein Einfluss auf die Planung der Nutzung als Baumarkt erkennbar ist. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft wird der Luftschadstoffgehalt, insbesondere an NO₂ und Feinstaub, aufgrund des auch in Zukunft hohen Verkehrsaufkommens auf der Segeberger Chaussee erhöht sein, jedoch die gültigen Grenzwerte der 22./39.BImSchV vermutlich nicht überschreiten.

Schutzgut Klima/Stadtklima: Mit Durchführung der Planung ist für das von den baulichen Maßnahmen betroffene Gebiet selbst sowie für die unmittelbar benachbarte Bereiche mit deutlichen negativen stadtklimatischen Auswirkungen zu rechnen. Erhebliche nachteilige Veränderungen, die weit über die direkt betroffenen Flächen hinausgehen, sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet nicht im Bereich einer überörtlich wirksamen Belüftungsbahn befindet. Schutzgut Klima/Klimaschutz: Ein erhöhter Wärmeschutzstandard bis hin zum Passivhausstandard ist geeignet, die CO₂-Emissionen um gut 2/3 gegen-

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

über dem gesetzlichen Standard zu senken.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die Umwandlung der Sonderbaufläche im Süden in landwirtschaftliche Nutzfläche und Einbeziehung in dem großen Komplex der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt, für den Baum- und Knickbestand (Redder) und somit für das Landschaftsbild eine Verbesserung dar. Die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden, verbessert das Landschaftsbild entlang des Hopfenweges, da die visuelle Beeinträchtigung durch die Baukörper nun weiter abrückt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Durch die Verlagerung der Sonderbauflächen nach Osten und die Umwandlung in landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden verbessert sich die Situation für den Redder und die umliegenden Knick- und Baumstrukturen. Ein dauerhafter Schutz des Naturdenkmals kann erreicht werden.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung der 5. FNP Änderung werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 275 und der parallelen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für die vorhandenen Nutzungen des Naturstein- und Baustoffzentrums sowie des Bau- und Gartenfachmarktes an ihrem Standort zu sichern und Möglichkeiten für die Neustrukturierung und eine Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktnutzung durch einen vergrößerten Neubau zu schaffen. Die Standorterweiterung wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan 2020 bauleitplanerisch vorbereitet.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plan Nr. 275 wurden Planungsvarianten geprüft. Gegenüber dem im FNP 2020 getroffenen Flächenzuschnitt wurde eine Variante gewählt, die eine Optimierung der Betriebsabläufe bei gleichzeitiger Reduzierung der Eingriffe in die Umwelt berücksichtigt. Eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ist damit erfolgt (§ 1 Nr. 7 BauGB). Die negative Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens werden in der Abwägung als vertretbar angesehen. Für nicht vermeidbare Eingriffe sowie die vorhandenen Ausgleichsflächen östlich des heutigen Baustoffhandels wird dabei ein Ausgleich erbracht.

Die Vermeidung von Eingriffen spielte bei der Variantenauswahl eine wichtige Rolle. Entscheidende Vorteile gegenüber der im FNP 2020 vorgesehenen Süderweiterung liegen insbesondere in dem geringeren Eingriff in den Knickbestand und dem besseren Schutz des Redders

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel"

am Hopfenweg (Naturdenkmal) sowie der Anbindung der beiden Handelsbetriebe über eine gemeinsame Zufahrt und einer räumlich konzentrierten Anordnung der erforderlichen Stellplätze beider Betriebe zwischen den Baukörpern, die zudem eine sinnvolle Anordnung der Gebäude und Organisation der betrieblichen Abläufe ermöglichen.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,3 ha.

Sonderbaufläche 6,1 ha

Flächen für die Landwirtschaft 2,2 ha

Gesamt 8,3 ha

Für die Flächen für die Landwirtschaft werden überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

7. Beschlussfassung

Die Begründung zum 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Sondergebiet Bau-und Gartenfachmarkt, Baustoffhandel" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote