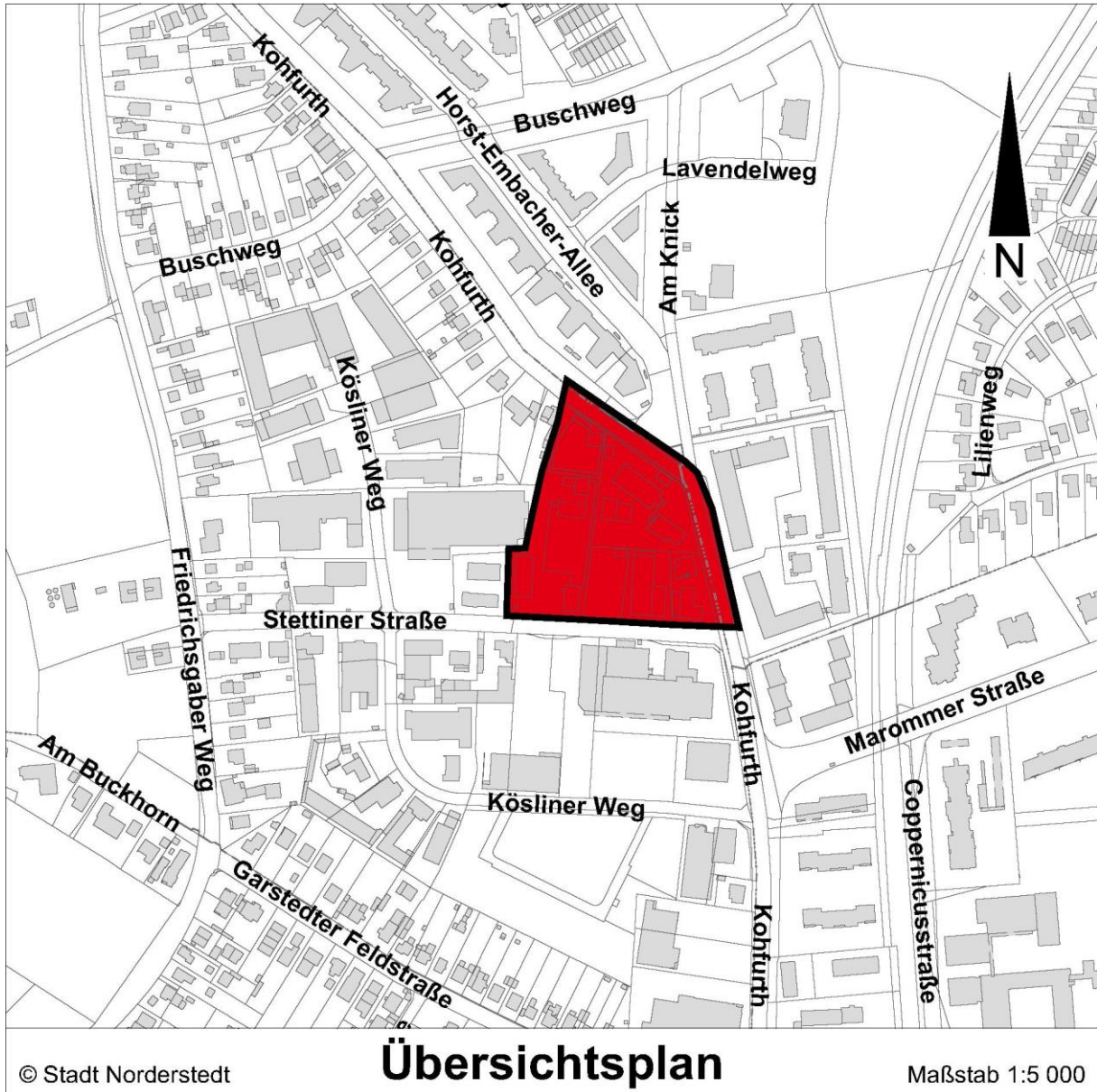


Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“

Gebiet: westlich und südwestlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße, östlich
Gewerbegebiet Kösliner Weg

Stand: 29.07.2025



Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) „westlich Kohfuth, nördlich Stettiner Straße“

Gebiet: westlich und südwestlich Kohfuth, nördlich Stettiner Straße,
östlich Gewerbegebiet Kösliner Weg

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen.....	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Übergeordnete Planwerke	4
1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	7
1.4 Historische Entwicklung.....	10
1.5 Beschreibung des Plangebiets	12
2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	14
2.1 Planungsanlass	14
2.2 Planungsziele	16
2.3 Planverfahren	16
3 Inhalte des Flächennutzungsplans	17
3.1 Planinhalte	17
4 Umweltbericht	20
4.1 Zusammenfassung	20
4.2 Beschreibung der Planung	25
4.3 Bibliographie des Raums.....	28
4.4 Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)	29
4.5 Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
4.6 Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	58
5 Abwägung der negativen Umwelt- und der Planungsauswirkungen	59
6 Städtebauliche Daten.....	60
7 Kosten und Finanzierung	60
8 Beschlussfassung	60

1 Grundlagen

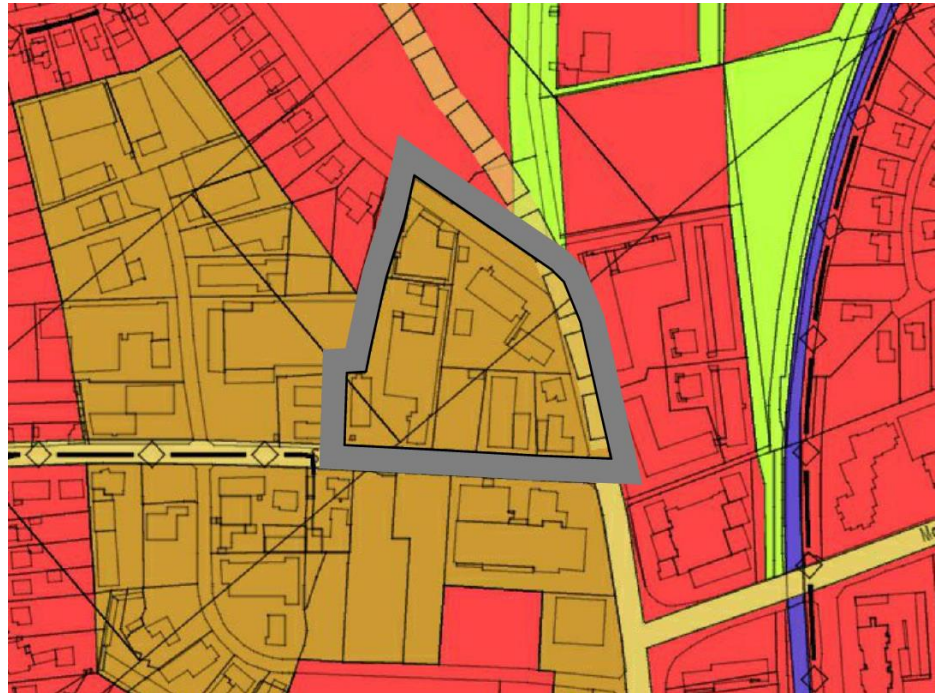
1.1 Rechtliche Grundlagen

Es werden die rechtlichen Grundlagen aufgeführt, die zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses des Bauleitplanes heranzuziehen waren¹:

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der zuletzt geänderten Fassung.
BNatSchG	Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Flächennutzungsplan (FNP 2020)	Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für den hier maßgeblichen Bereich flächendeckend „gemischte Bauflächen“ dar. Diese Flächendarstellung wird stellenweise im Nordwesten des Geltungsbereichs mit einer Darstellung von „Richtfunktrassen“ und im Osten mit der Darstellung einer „geplante[n] Straßenverbindung (Lage nicht verbindlich)“ überlagert. Bei der dargestellten geplanten Straßenverbindung handelt es sich zu weiten Teilen um einen bereits vorhandenen Abschnitt der Kohfurth, der unmittelbar an einem Kreisverkehr im Nordosten des Plangebiets in die Horst-Embacher-Alle, die im Zuge der Erschließung der Wohngebiete des Garstedter Dreiecks hergestellt wurde, mündet. Eine kleinere räumliche Ungenauigkeit bei der Lage der dargestellten „geplanten“ Straßenverbindung ist auf den

¹ Dynamische Anwendungen von Gesetzesgrundlagen sind möglich.

groben Zielmaßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) und die nicht parzellenscharfe Zeichengenauigkeit (siehe auch Hinweis in der Zeichenerklärung: „Lage nicht verbindlich“) zurückzuführen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020), Neufassung vom 26.09.2023 (o. M.) – Plangebiet zentriert mit Umrandung

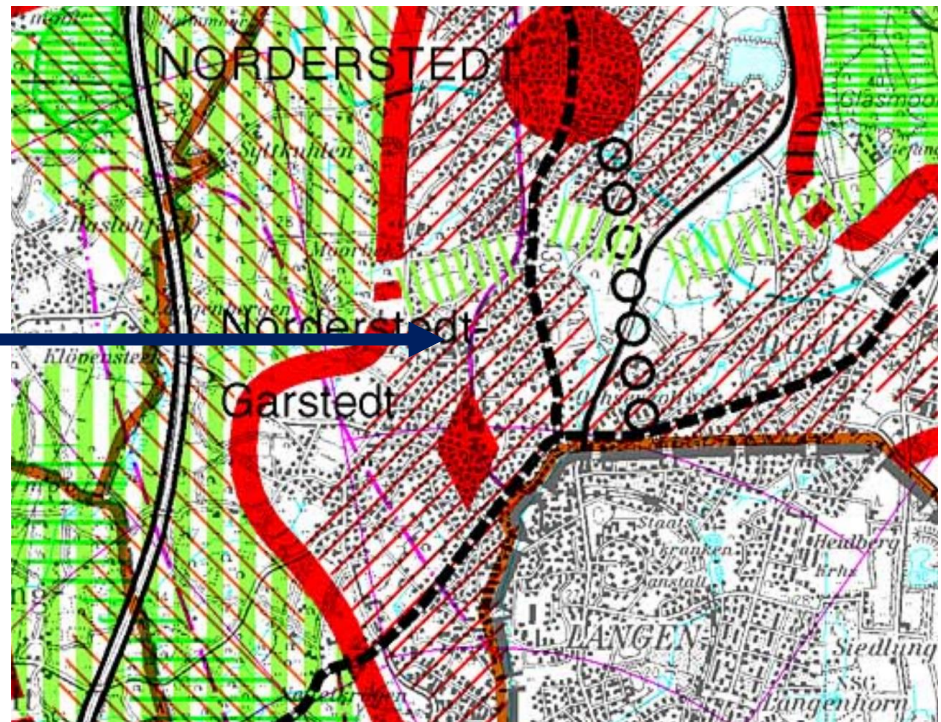
1.2 Übergeordnete Planwerke

Regionalplan

Norderstedt liegt im Geltungsbereich des seit 1998 wirksamen Regionalplans für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd. Die Stadt zählt regionalplanerisch zum Ordnungsraum Hamburg und ist innerhalb dieses Ordnungsraums als Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie zählt außerdem zu den an Hamburg angrenzenden „besonderen Siedlungsräumen“. Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums ist das Achsenkonzept, das als regionalplanerisches Ziel definiert ist. Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans liegt auf der Siedlungsachse Norderstedt, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen. Der Regionalplan stellt im Bereich des Plangebiets zudem das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ dar.

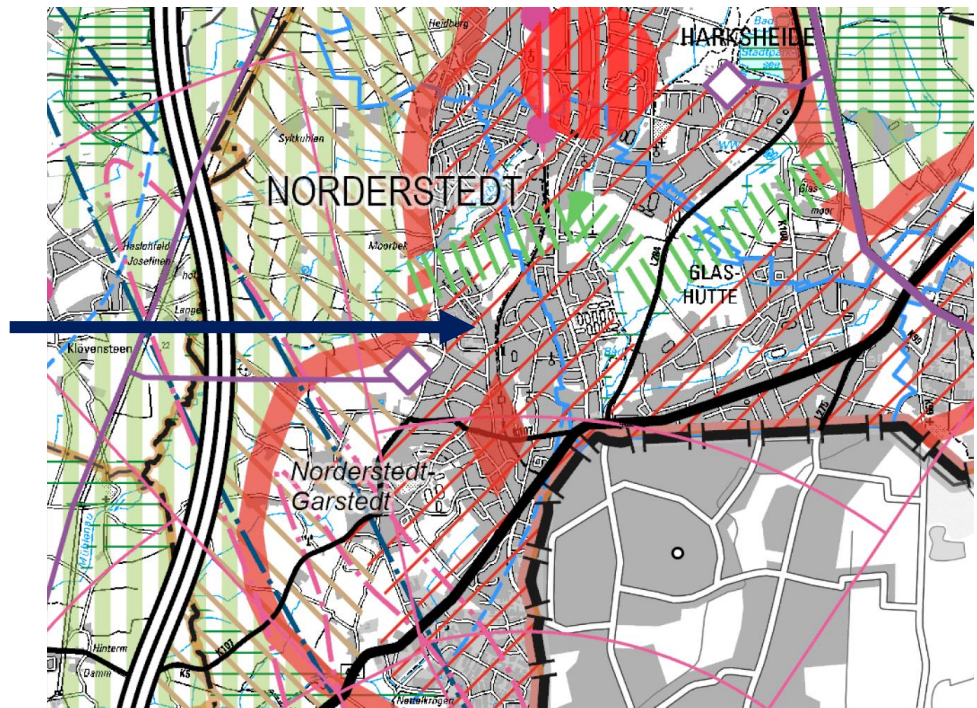
Zur Stadt Norderstedt wird in Kapitel 5.6.2 (Kreis Segeberg) des Regionalplans u. a. folgendes ausgeführt:

„Norderstedt soll als Mittelzentrum mit den zwei Polen Norderstedt Mitte als Entwicklungsschwerpunkt und dem Zentrum Garstedt als Stadtrandkern 1. Ordnung weiter gestärkt werden. Die künftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts sollte auf der Grundlage eines abgestimmten Stadtentwicklungskonzepts und unter Berücksichtigung der gliedernden Grünzäsuren auf der Achse erfolgen. Der Wohnungsbau wird sich auch künftig weiterhin in Norderstedt Mitte konzentrieren, aber auch andere Ortsteile verstärkt mit einbeziehen.“



Ausschnitt des Regionalplans für den Planungsraum I – 16. Juli 1998 (o. M.) – Lage des Plangebiets durch blauen Pfeil verortet.

Aktuell befindet sich eine Fortschreibung des Regionalplans im Verfahren. Für diesen Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III fand vom Sommer bis Herbst 2023 ein Beteiligungsverfahren statt. In dem Entwurf wird das Plangebiet weiterhin als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet“ innerhalb der Siedlungsachsen dargestellt.



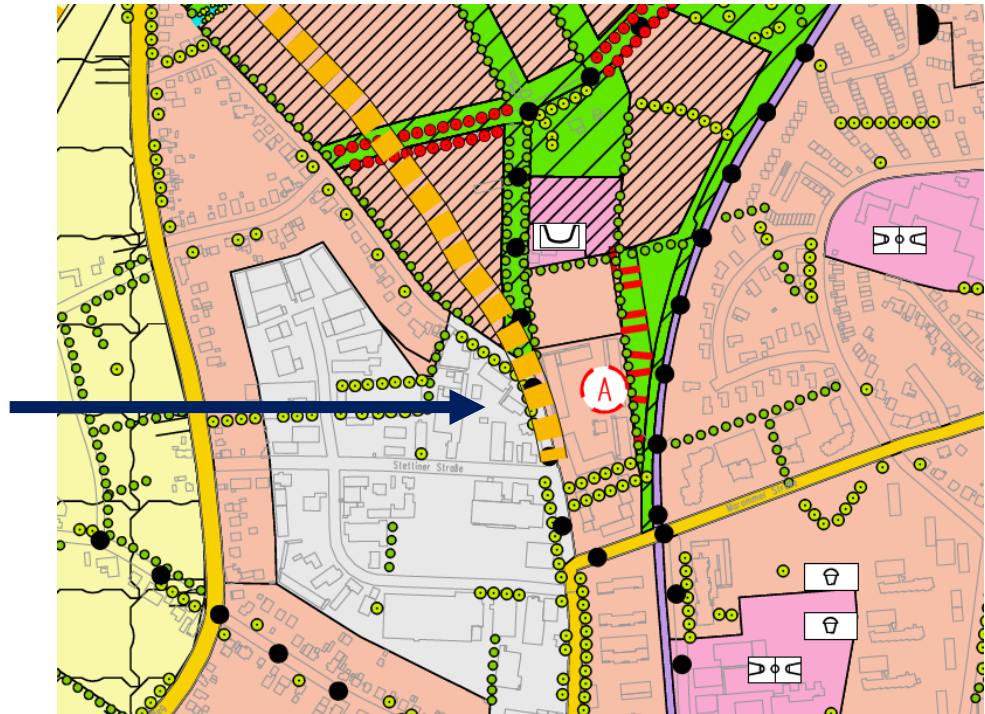
Ausschnitt des Entwurfs des Regionalplans für den Planungsraum III – Neuaufstellung, Entwurf 2023 (o. M.) – Lage des Plangebiets durch blauen Pfeil verortet.

Der Planung stehen, sowohl nach dem seit 1998 wirksamen Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd, als auch nach dem Entwurf des neuen Regionalplans für den Planungsraum III, keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die hier verfolgte Änderung des Flächennutzungsplans dient der Stärkung Norderstedts als Wohnstandort und entspricht insgesamt den Vorgaben der Regionalplanung.

Landschaftsrahmenplan Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Diese übergeordnete Rahmenplanung stellt für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans ein großräumiges, rechtlich nicht normiertes bzw. bindendes Trinkwassergewinnungsgebiet (Schnelsen) dar. Bei Planungen im Trinkwassergewinnungsgebiet ist nach dem Landschaftsrahmenplan von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob eine Maßnahme dem Schutz des Trinkwassers zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung nicht entgegen.

Landschaftsplan Im Landschaftsplan (LP 2020) der Stadt Norderstedt sind im Bestandsplan die seinerzeit kartierten Biotoptypen dargestellt, welche heute im Grundsatz noch Bestand haben: gewerblich genutzte Bauflächen und versiegelte Straßenverkehrsflächen sowie entlang der Westgrenze Baumbestand, der als Feldhecke eingestuft ist, und entlang der Kohfurth ein Knick. Im Südwesten ist ein Einzelbaum verzeichnet. Der Entwicklungsplan zeigt den baulichen Bestand und die Gehölzbestände unverändert (Ausschnitt siehe Seite 7). In diesem Entwicklungsplan befindet sich im Osten des Gebiets eine allgemeine Signatur für einen Rad- und Wanderweg mit regionaler Bedeutung, der teilweise im Bereich der Kohfurth verläuft und sich nördlich in Richtung Horst-Embacher-Allee / Am Knick / Buschweg fortsetzt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans stehen einer Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ist auch aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Lage im Innenbereich im Einklang mit der üblichen Vorgehensweise der Stadt keine Fortschreibung des Landschaftsplans erforderlich. Für den nachfolgenden, grundsätzlich im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt, dessen Beschluss mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird, werden die landschaftsplanerischen Belange in einem grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.



Ausschnitt aus der Entwicklungsplan des Landschaftsplan Norderstedt (o. M.)
– Lage des Plangebiets durch blauen Pfeil verortet.

Integriertes
Stadtentwicklungs-
konzept 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 geht allgemein knapp auf die Entstehungsgeschichte des Gewerbegebiets Kohfurth und die Stärken und Schwächen der Gewerbegebiete in Norderstedt ein. Indirekt wird eine grundsätzliche Problematik vom Mischgebietsausweisungen (Nutzungskonflikte) erwähnt. Darüber hinaus finden sich in dem Konzept Aussagen zum Garstedter Dreieck, das sich als schwerpunktmäßiger Entwicklungsbereich im Norden an das Plangebiet anschließt, und zum südlichen Einzelhandel entlang der Kohfurth, dem als Nachbarschaftszentrum zentrumsrelevante Funktionen zukommen.

1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Der Plangeltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Norderstedt im Stadtteil Garstedt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich und südwestlich der Kohfurth, nördlich der Stettiner Straße und östlich des Gewerbegebiets bzw. des Gewerbes am Kösliner Weg. Die Größe des Gebiets beträgt ca. 1,85 ha.

Umgebung

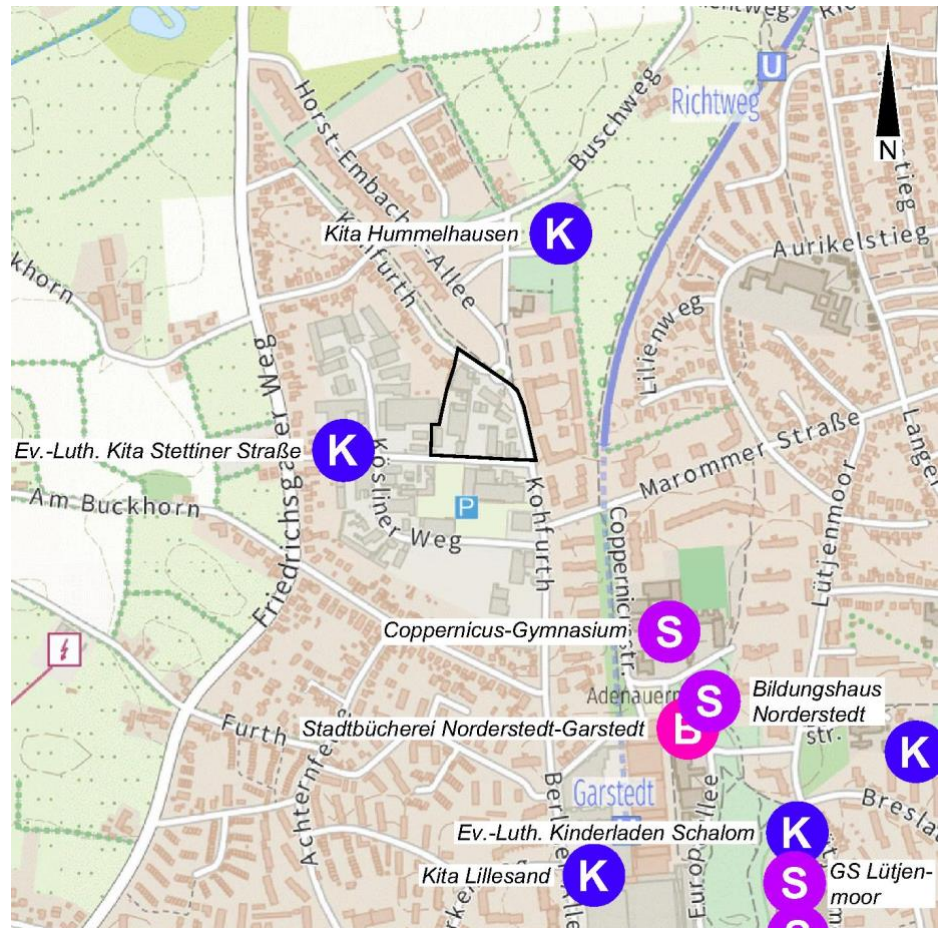
Bei der Umgebung des Plangebiets handelt sich um einen innerstädtischen Bereich in Garstedt, der sich allgemein durch eine gemischte Nutzungsstruktur auszeichnet. In Richtung Westen prägen die Betriebe eines Gewerbegebiets am „Kösliner Weg“, das im Folgenden vor dem Hintergrund seiner Entstehungsgeschichte auch als „Gewerbegebiet Kohfurth“ bezeichnet wird, das Bild. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich in der Regel um weitestgehend mit einer Wohnnutzung verträgliche, kleinere und mittlere Unternehmen.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich in einer gemischten Baufläche mehrere, z. T. großflächige, Einzelhändler, die vorrangig der Versorgung der Umgebung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs dienen. Südlich der benachbarten Einzelhändler entsteht am Kösliner Weg auf ehemals gewerblich genutzten, zwischenzeitlich seit längerer Zeit brachliegenden Flächen des Gewerbegebiets im Zuge eines Flächenrecyclings (Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt) zurzeit ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten. Die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für diese neue Wohnbauflächenentwicklung stellt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt dar, die im Jahr 2021 rechtskräftig wurde. Mit dem Herold-Center befindet sich in ca. 600 m (Luftlinie) Entfernung in südlicher Richtung ein Haupteinkaufsbereich der Stadt Norderstedt. Am Herold-Center sind verschiedene Ärzte und soziale Einrichtungen, wie eine Außenstelle der Norderstedter Bücherei, vorhanden.

Östlich des Plangebiets, entlang der östlichen Straßenseite der Kohfurth, befinden sich weitere Wohngebiete mit Geschosswohnungsbauten, die überwiegend Ende der 1990er Jahre entstanden sind.

Nördlich des überplanten Bereiches grenzen eine geschlossene Wohnbebauung und weitere Geschosswohnungsbauten an das Plangebiet an, die in den vergangenen Jahren auf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, neu errichtet worden sind. Die Entwicklung erfolgte konkret im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 280 „Garstedter Dreieck“. In Richtung Nordwesten befinden sich darüber hinaus entlang der südlichen Straßenseite der Kohfurth mehrere eingeschossige Wohngebäude („Einfamilienhäuser“), die überwiegend bereits in den 1960er Jahren als Umgrenzung der gewerblichen Nutzung entstanden sind. Ebenfalls nördlich des Gebiets befindet sich im Garstedter Dreieck ein städtischer Rad- und Fußweg, der eine direkte Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr in Richtung Buschweg sicherstellt.

In fußläufiger Entfernung (ca. 200 m Luftlinie) zu dem Plangebiet befindet sich die evangelische Kindertagesstätte Stettiner Straße. In ca. 900 m Entfernung liegen die Grundschule Lütjenmoor und die Gemeinschaftsschule „Willy-Brandt“. Das Copernicus-Gymnasium befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Die folgende Darstellung zeigt die räumliche Lage einiger ausgewählter sozialer Einrichtungen in der Umgebung des Plangebiets.

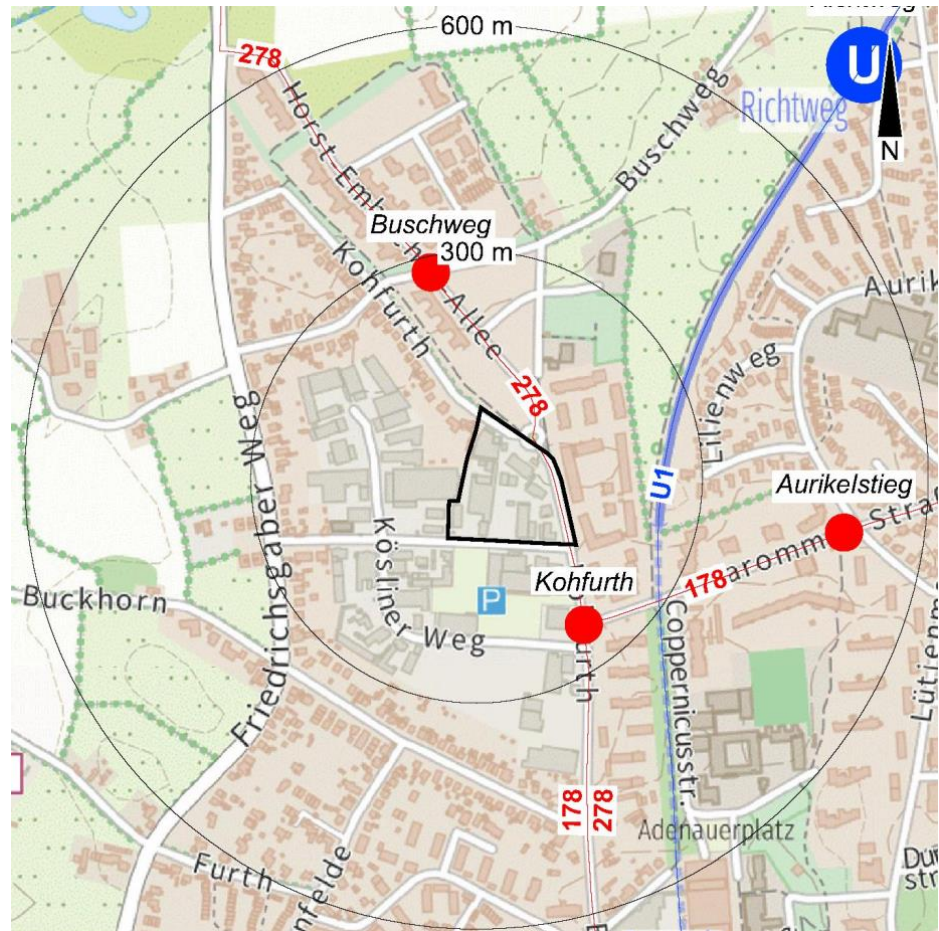


Ausgewählte soziale Einrichtungen in der Nähe des Plangebiets (o. M.) – Lage des Plangebiets durch Umrandung verortet.

Äußere Erschließung

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an der Stettiner Straße sowie der Kohfurth und entsprechend in einem voll erschlossenen, zentralen städtischen Bereich in Garstedt. Über die vorhandene Infrastruktur ist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt.

Die zu dem Gebiet nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Bushaltestelle) ist „Garstedt - Kohfurth“ in etwa 150 m (Fahrtrichtung Norderstedt Mitte), 200 m (Fahrtrichtung Glashütter Markt) bzw. 250 m (Fahrtrichtung Glashütte Markt über In de Tarpen und Ochsenzoll) Luftlinienentfernung, ausgehend von der Mitte des Plangebiets. Die Haltestelle „Garstedt-Buschweg“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Die Haltestellen werden von der Linie 278, die nach Norderstedt Mitte und über In de Tarpen und Ochsenzoll nach Glashütte führt, in der Hauptverkehrszeit im 20-Minuten-Takt bedient. Die Linie 178, die nahe der U-Bahn Haltestelle in Garstedt (ZOB) startet und über Glashütte bis nach Poppenbüttel führt, fährt die Haltestelle „Garstedt - Kohfurth“ zu den Hauptverkehrszeiten ebenfalls im 20-Minuten-Takt an. Die U-Bahn Haltestellen Garstedt und Richtweg sind jeweils ca. 750 m (Luftlinie) von dem Plangebiet entfernt.



Lage und Entfernung (300 und 600 m Kreisradien) benachbarter ÖPNV-Haltestellen (o. M.) – Lage des Plangebiets durch Umrandung verortet.

1.4 Historische Entwicklung

Die Norderstedter Ursprungsgemeinde Garstedt hat 1959 mit dem Durchführungsplan D7, der später in den Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt überführt wurde, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Gewerbegebiets Kohfurth“ in nordöstlicher Randlage des damaligen Gemeindegebiets geschaffen. Es handelte sich um einen in großen Teilen gewachsenen Standort für Produktions- und Handwerksbetriebe, der sich von jeher in einer Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung befand. Entsprechend enthielt bereits dieser Ursprungsplan einen Ausschluss lärmintensiver und störender Betriebe. Zwischenzeitlich haben sich für das Gewerbegebiet städtebauliche Entwicklungen bzw. Entwicklungstendenzen vollzogen, die den Standort für Gewerbe insgesamt schwächen:

- Räumliche Lage:

Mit dem Gemeindezusammenschluss und der Stadtgründung 1970 hat sich der räumliche Kontext innerhalb des Gemeindegebiets verändert. Während sich das Gewerbegebiet vor dem Zusammenschluss noch am Rande der Gemeinde Garstedt befand, ist es mit dem Zusammenschluss in eine sehr zentrale Lage in der Stadt Norderstedt gerückt. Die Zentralität

gewinnt zusätzlich an Bedeutung, da es sich in räumlicher Nähe zum Einkaufszentrum Herold-Center befindet, das sich neben dem Nahversorgungszentrum „Norderstedt Mitte“ zu einem Einkaufsschwerpunkt entwickelt hat.

- Entwicklung zum Einzelhandelsstandort:

In den 1980er Jahren vollzog sich für das Gewerbegebiet aufgrund der Lagegunst mit der Ansiedlung und mit Ansiedlungsanfragen von (großflächigen) Einzelhandel eine deutliche Veränderung der gewachsenen Gewerbestrukturen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt wurde 1987 auf den Veränderungsdruck reagiert und diesbezügliche Regelungen getroffen. Zudem wurden die potenziellen Konfliktpotentiale der Gemengelage aus Gewerbe und umgebender Wohnbebauung erstmals durch Festsetzungen zugunsten der sensiblen Wohnnutzung geregelt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt wurde im Jahr 2009 die schleichende Nutzungsveränderung in weiten Teilen des Gewerbegebiets außerhalb des Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit planungsrechtlichen Mitteln gesteuert und in den städtebaulichen Kontext der Einzelhandels- und Zentrumsstruktur in Norderstedt eingeordnet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt auf Grundstücken westlich der Kohfurth und südlich der Stettiner Straße, südlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, ein Kerngebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel fest, um hier die sukzessiv entstandenen Einzelhandelsbetriebe in einem Nahversorgungszentrum zu bündeln.

- Veränderter Bauflächentypus in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP 2020):

Um perspektivisch eine bessere Ausnutzung der sich in Zukunft bietenden Entwicklungschancen zu ermöglichen und um die bestehenden Entwicklungstendenzen zu berücksichtigen, wurde der Gewerbebestandort im Jahr 2008 auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) flächendeckend neu als gemischte Baufläche und nicht mehr als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- Entwicklung zum Wohnstandort:

Aufgrund der besonderen zentralen, innenstadtnahen Lagegunst mit ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung wird das Gebiet immer attraktiver für eine hier stark nachgefragte Wohnnutzung. Teile des Gebiets sollen zum Wohnstandort entwickelt werden. Im Süden des (ehemaligen) Gewerbegebiets wurden im Zuge eines Flächenrecyclings auf brachliegenden Flächen mit der Rechtskraft der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 341 im Jahr 2022 bereits die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres großes Wohnungsbauprojekt geschaffen, das sich aktuell in der Umsetzung befindet. Weitere Wohnbauvorhaben befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Nördlich, teilweise an das Plangebiet angrenzend, befinden sich die Wohnbauflächen des „Garstedter Dreieck“, eines der größten Norderstedter Wohnungsbauprojekte. Die Umsetzung dieses Projektes ist im westlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 280) weitestgehend erfolgt, weitere Teilabschnitte befinden sich in der Planung.

1.5 Beschreibung des Plangebiets

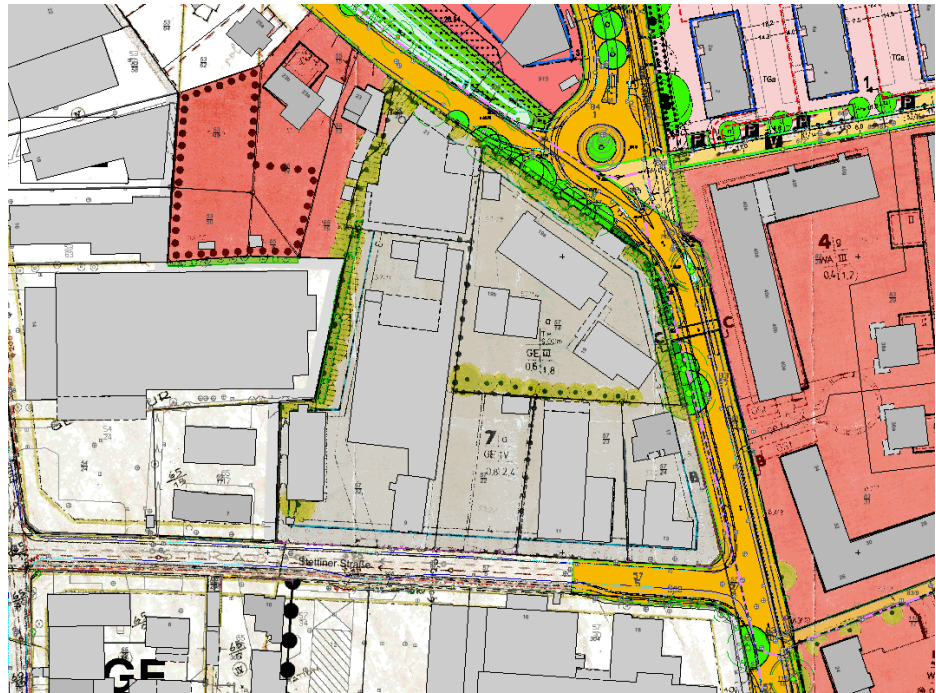
Plangebiet und
Bebauung

Das Gelände wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch eine Vielzahl an vorhandenen baulichen Anlagen, die überwiegend gewerblicher Natur sind und entsprechend genutzt werden oder genutzt worden sind (teilweise Leerstand), geprägt. Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet in weiten Teilen mit eingeschossigen Produktions- und Lagerhallen bebaut, die zum Teil durch mehrgeschossige Verwaltungs- bzw. Bürobauten und sonstige Gebäude ergänzt werden. Die Grundstücke sind durch den Gebäudebestand und die privaten Lager-, Betriebs- bzw. Verkehrsflächen in weiten Teilen versiegelt. Ein Grundstück wird als Betriebsstellplatz genutzt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine flächenmäßig deutlich untergeordnete Betriebswohnnutzung („Einfamilienhaus“) und in einem weiteren Gebäude eine gemischte Nutzung mit Wohnen im Obergeschoss. Die maßgeblichen Baumbestände auf dem Gelände konzentrieren sich in den westlichen Randbereichen des Plangebiets und entlang der Kohfurth, während die innenliegenden Flächen weitestgehend frei von Baumbeständen sind.



*Luftbildaufnahme des Plangebiets mit der unmittelbaren Umgebung.
Aufnahmedatum: 15.08.2022, ohne Maßstab, genordet*

Topografie	Die natürliche Geländeoberfläche des Plangebiets liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von ca. von 28 m bis 29 m ü. NN. Insgesamt fällt das Gelände leicht (> 1 m) nach Südosten auf ca. 28 m ü. NN ab. Das natürliche Gelände ist durch die bestehenden Nutzungen allerdings stark überformt und das Gebiet ist in der Regel weitestgehend eben.
Geologie	Die geologische Oberfläche der Stadt Norderstedt besteht aus einer Decke quartärer Lockersedimente, deren Ursprung und Ausbildung im Zusammenhang mit eiszeitlichen Einwirkungen steht. Ablagerungen der Saale-Kaltzeit überwiegen. Das Weichsel-Glazial erreichte als letzte Vereisungsperiode den Raum nicht mehr. Das Plangebiet ist entsprechend von den eiszeitlichen Sandablagerungen geprägt.
Boden	Im Bereich des Plangebiets liegen als Bodentypen die im Garstedter Stadtgebiet verbreiteten Gley-Podsole mit Orterde oder Ortstein aus Fließerde über Sand vor. Insgesamt handelt es sich um einen regionaltypischen Bodentyp, empfindliche und seltene Böden kommen in dem Plangebiet nicht vor. Die oberen Bodenschichten sind in weiten Teilen des Plangebiets durch die gewerbliche Nutzung (Auffüllungen) nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind Teile des Bodens und des Grundwassers mit verschiedenen Stoffen belastet, die im Rahmen der langjährigen gewerblichen Nutzung verwendet worden sind (siehe auch Kapitel 4.5.3 Schutzgüter - Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser).
Eigentumsverhältnisse	Die Flurstücke, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kohfurth) genutzt werden und entsprechend gewidmet sind, befinden sich im städtischen Eigentum. Die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind im Privateigentum.
Planungsrechtliche Situation	Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden derzeit überwiegend gemischte Bauflächen sowie Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge dargestellt (siehe Kapitel 1.1 - Flächennutzungsplan (FNP 2020)). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist in dem Gebiet zurzeit unabhängig von diesen Darstellungen auf Grundlage von § 30 BauGB zu beurteilen. Die privaten Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind in dem Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost, derzeit als Gewerbegebiete festgesetzt. Im Weiteren setzt der Bebauungsplan in der Mitte des Plangebiets mehrere zu erhaltende Bäume fest, die inzwischen nicht mehr vorhanden sind. Entlang der Kohfurth wird der straßenbegleitende Baumbestand, wie auch weitere Bäume im Westen des Gebiets, als „Knicks als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil“ nachrichtlich dargestellt. Die Kohfurth selbst ist mit einigen zu erhaltenden, straßenbegleitenden Bäumen, die außerhalb der privaten Grundstücke in einer Fläche zur Erhaltung von Knicks liegen, auch über den Bebauungsplan Nr. 280 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Zuschnitt der Planzeichnungen der im Juli 2024 rechtskräftigen Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets (o. M.), überlagert durch das Kataster, © Stadt Norderstedt

In einem engen zeitlichen Zusammenhang mit diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt „Garstedter Tor“ im Parallelverfahren aufgestellt. Mit dieser verbindlichen Bauleitplanung wird die geänderte Bauflächendarstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans auf der nachfolgenden Planungsebene allgemeinverbindlich konkretisiert und der bestehende Bebauungsplan stellenweise überplant. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans den Beschluss dieses Bebauungsplans Nr. 337 vor, mit dem die allgemeinverbindlichen Baurechte für den Wohnungsbau geschaffen werden sollen. Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft für sich genommen noch keine Baurechte.

2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Obwohl die Flächen entlang des Kösliner Wegs und der Stettiner Straße westlich der Kohfurth seit den 1950er Jahren als Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Kohfurth) in Bebauungsplänen festgesetzt sind und auch als solche genutzt werden, befinden sich die gewerblichen Nutzungen von jeher in direkter Nachbarschaft zu der umgebenden Wohnbebauung. Im Zuge der Entwicklung des Gebiets hat sich nicht nur das Gewerbe ausgedehnt, sondern auch die umliegenden Wohngebiete sind deutlich gewachsen und haben das Gewerbegebiet vollständig umschlossen. Dies hatte zur Folge, dass sich das Gebiet bereits seit den 70er Jahren nicht mehr, wie etwa die Gewerbegebiete Friedrichsgabe,

Nettelkrögen, Glashütte oder Harkshörn, entwickeln bzw. erweitern konnte. Insgesamt handelte es sich um einen in großen Teilen gewachsenen Standort für Produktions- und Handwerksbetriebe, der sich von jeher in einer Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung befand. Im Zuge der Aufstellung des in die Zukunft gerichteten Flächennutzungsplans 2020 wurde im bereits Jahr 2008 diesem Umstand Rechnung getragen und eine Darstellung als gemischte Baufläche für diese in überwiegenden Teilen noch gewerblich genutzten Flächen gewählt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits absehbar, dass die gewerblichen Flächen hinsichtlich ihrer Lage und Ausstattung nicht mehr vollumfänglich als zeitgemäß und zukunftsfähig einzustufen sind. Die gewerbliche Nutzung ist in dem Bereich allgemein seit Jahren rückläufig, was sich besonders deutlich in einigen seit Jahren brachliegenden Grundstücken zeigt, auf denen sich keine erneute gewerbliche Nutzung etabliert hat. Diese Entwicklung ist unter anderem auch darauf zurück zu führen, dass sich die Flächen, zu denen auch das Plangebiet zählt, in einem zentralen und gut erschlossenen Siedlungsbereich der Stadt Norderstedt befinden, der vermehrt von konkurrierenden und in dieser Lage auch städtebaulich in der Regel besser geeigneten Nutzungen (Wohnen und in begrenzten Umfang auch Einzelhandel) nachgefragt wird.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat in Norderstedt in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist angespannt und es wird dringend weiterer, bezahlbarer Wohnraum benötigt.

Im Süden des (ehemaligen) Gewerbegebiets wurden vor diesen Hintergründen im Zuge eines Flächenrecyclings bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 341 im Jahr 2022 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein größeres Wohnungsbauprojekt geschaffen, das sich aktuell in der Umsetzung befindet. In der unmittelbaren nördlichen Umgebung ist zudem in den letzten Jahren die Entwicklung großer Teilbereiche der Wohnbauflächen des „Garstedter Dreieck“ erfolgt. Die im FNP 2020 als geplant dargestellte Straßenverbindung in diese Richtung (Horst-Embacher-Allee als Abzweigung der Kohfurth) ist im Zuge dieser Entwicklung ebenfalls hergestellt worden.

Aus stadtgestalterischer Sicht bietet ein von einem Eigentümer von Flächen im Plangeltungsbereich eingereichtes Baukonzept eine gute Gelegenheit, den bereits angestoßenen, zukunftsfähigen Transformationsprozess von gewerblich geprägten Flächen, die zum Teil bereits aus der Nutzung gefallen sind und brachliegen, zu Wohnraum in diesem Stadtbereich weiter voran zu treiben und dringend benötigten Wohnraum in zentrumsnaher Innenstadtlage zu schaffen.

In diesem Kontext sollen mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf Grundlage eines neuen Bebauungsplans die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes in

dieser innerstädtischen Lage zu ermöglichen. Die Anpassung des vorbereitenden Flächennutzungsplans schafft für sich genommen noch keine Baurechte, sondern bereitet die Schaffung dieser Rechte über ein paralleles Bebauungsplanverfahren (Nr. 337) vor. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) ist als Voraussetzung für den Beschluss des zukünftigen Bebauungsplans erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

2.2 Planungsziele

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Norderstedt wird das folgende Planungsziel verfolgt:

- Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche

2.3 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) „Westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“ mit dem Planungsziel:

- Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche

gefasst. In derselben Sitzung hat der Ausschuss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die öffentliche Informationsveranstaltung für den Vorentwurf der Planung fand am 26.03.2019 in der Aula des Copernicus-Gymnasiums in Norderstedt statt. Die Veranstaltung für diese Planung und den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 337, der die allgemeinverbindlichen Baurechte auf der Fläche schaffen soll, wurde von ca. 65 Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung hat sich herausgestellt, dass gegen die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Änderung der Flächendarstellung zur Vorbereitung einer Wohnbebauung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Einwendungen auf der Informationsveranstaltung bezogen sich, wie auch die seitens der Öffentlichkeit eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen, auf die konkrete Ausgestaltung des zukünftigen Wohngebiets hinsichtlich Höhen, Geschossigkeiten, Verschattung, Parkplätze, Verkehrsabwicklung und weitere Themen. Die Anregungen waren entsprechend für den allgemeinverbindlichen Bebauungsplan relevant, nicht aber für die vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplans. Es sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zu der Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Im Anschluss an die Veranstaltung lag der Planvorentwurf vom 27.03.2019 bis zum 24.04.2019 für alle Menschen öffentlich im Rathaus zur Einsicht aus und war über die Webseite der Stadt Norderstedt abrufbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden vom 28.03.2019 bis zum 02.05.2019 frühzeitig beteiligt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen ein. Themen waren unter anderem eine hier nicht gegebene bzw. nicht zu erwartende Beeinflussung von Richtfunkstrecken sowie ein erforderlicher Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser aufgrund von vorhandenen Bodenbelastungen. Die weiteren Stellungnahmen waren für die vorbereitende Ebene des Flächennutzungsplans vor dem Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens nicht unmittelbar relevant.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat mit Beschluss am 06.06.2019 das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, den Entwurf zu fertigen. Im weiteren Planverfahren wurde der Planentwurf überarbeitet und auf Grundlage der Ergebnisse einer Sanierungsuntersuchung eine Darstellung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können, in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Der Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte organisatorischen Gründen zeitlich noch vor dem identischen Beschluss für den im Parallelverfahren vorangetriebenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte vom 25.07.2024 bis zum 02.09.2024. Der erforderliche Veröffentlichungszeitraum wurde aufgrund der Sommerferien aus wichtigem Grund auf über fünf Wochen verlängert. Die Unterlagen waren in diesem Zeitraum über die Webseite der Stadt Norderstedt abrufbar und lagen zusätzlich im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Beiräte statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein. Darüber hinaus ging eine Stellungnahme des Seniorenbeirat Norderstedt ein. Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung, sondern lediglich zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen in dieser Begründung. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme ein.

3 Inhalte des Flächennutzungsplans

3.1 Planinhalte

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt in dem Änderungsbereich unter anderem „gemischte Bauflächen“ (für Details siehe Kapitel 1.1 – Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020)) dar. Mit einer geänderten Flächendarstellung soll eine zukünftige Wohnnutzung vorbereitet werden.

Wohnbauflächen	<p>Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden in dem innerstädtischen Plangeltungsbereich nahezu flächendeckend „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die hier bisher dargestellten „gemischten Bauflächen“ werden entsprechend überplant. Die teilweise in dem Plangebiet liegende Kohfurth wird in ihrem nördlichen Abschnitt ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich bei dem nördlichen Straßenabschnitt nicht um eine separat darzustellende Hauptverkehrsstraße.</p> <p>Die geänderte Flächendarstellung der gemischten Bauflächen als Wohnbauflächen soll den Beschluss und die Realisierung des sich derzeit parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt ermöglichen, der die Bebaubarkeit des Geländes mit Wohnungsbau allgemeinverbindlich ermöglichen und regeln wird. Die geänderte Flächendarstellung dient folglich der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Norderstedt. Die geänderte Flächendarstellung ist zur Umsetzung der hier verfolgten städtischen Planungskonzeption, die in diesem Bereich eine ausschließliche Wohnnutzung und keine gemischte Nutzung vorsieht, auch vor dem Hintergrund der erwarteten, nicht erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (siehe Kapitel 4 – Umweltbericht), im Zuge einer Innenentwicklung städtebaulich erforderlich.</p>
Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen	<p>Am östlichen Randbereich des Geltungsbereichs wird mit der Planänderung eine „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ neu dargestellt. Es handelt sich hier um einen (östlichen) Abschnitt der Kohfurth. Der Flächennutzungsplan 2020 stellt an dieser Stelle bisher eine Trasse für eine geplante Hauptverkehrsstraße [„geplante Straßenverbindung (Lage nicht verbindlich)“] dar. Da die Horst-Embacher-Allee, auf die diese Darstellung ursprünglich abzielte, im Zuge der Erschließung des „Garstedter Dreiecks“ inzwischen hergestellt wurde, ist auch der sich im Plangebiet anschließende östliche Abschnitt der Kohfurth jetzt als örtliche Hauptverkehrsstraße darzustellen.</p>
Richtfunktrasse	<p>Die bestehende nachrichtliche Darstellung bzw. Übernahme einer Richtfunktrasse wird von der Planung nicht berührt und unverändert übernommen. Die Trasse und die entsprechende Darstellung erstreckt sich über weite Teile des Norderstedter Stadtgebiets und verläuft im Nordwesten des Plangeltungsbereichs in nordöstliche bzw. südwestliche Richtung. Die Darstellung steht einer mit dieser Planung verfolgten Änderung der Flächendarstellung in Wohnbauflächen nicht entgegen.</p>
Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	<p>Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets eine Kennzeichnung von „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können“, neu dargestellt. Diese neue Kennzeichnung ist erforderlich, weil in dem entsprechend dargestellten Bereich mehrere Altlasten, die</p>

von der vorherigen gewerblichen Nutzung des Geländes stammen, vorhanden sind. Die Böden im Umfeld der Altlasten sind belastet bzw. können belastet sein. Im Flächennutzungsplan 2020 findet sich noch keine entsprechende Darstellung, sodass die ggf. belastete Fläche im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplans neu darzustellen ist.

Die Kennzeichnung trifft keine Aussage zu der konkreten Belastung der umgrenzten Fläche. Für die Details zu dieser Frage wird auf die Ergebnisse einer aktuellen Sanierungsuntersuchung² verwiesen, in der mehrere altlastenverdächtige Grundstücke im Jahr 2023 zum z. T. wiederholten Male untersucht und bewertet wurden. Zusammengefasst konzentriert sich die höchste Belastung des Bodens auf ein Grundstück einer ehemaligen Metallhärtereier (Kohfurth 21) und einen Teilbereich eines ehemaligen metallverarbeitenden Werkzeugbetriebes (Stettiner Straße 9).

Die konkreten Abmessungen der neu dargestellten Fläche ergeben sich neben den Untersuchungsergebnissen der aktuellen Sanierungsuntersuchung auch aus bzw. vor dem Hintergrund der vorbereitenden Planungsebene und des im Vergleich zum Bebauungsplan kleinen bzw. groben Maßstabs des Flächennutzungsplans (1:10.000). Aufgrund der Tatsache, dass die vorbereitende Flächennutzungsplanung die vorgesehene städtische Entwicklung bzw. die örtliche Situation nur in den Grundzügen und nicht mit absoluter Präzision darstellt, ist auch die Abgrenzung der möglicherweise bzw. in Teilen erwiesenermaßen mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Fläche verallgemeinernd dargestellt. Die Abgrenzung erfolgt auch im Sinne einer lesbaren Flächendarstellung, die eine Anstoßwirkung für die nachfolgende, detailliertere und verbindliche Planungsebene des Bebauungsplans entfalten kann.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind keine weiteren Untersuchungen oder eine andere Darstellung erforderlich. Die dargestellte, möglicherweise belastete Fläche steht vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse einer geänderten Darstellung von gemischten Bauflächen als Wohnbauflächen nicht entgegen. Die Bodenbelastungen werden auch im Rahmen des allgemeinverbindlichen Bebauungsplans Nr. 337, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, näher betrachtet und thematisiert werden. Eine Realisierung der dargestellten Wohnnutzung ist grundsätzlich nur möglich, wenn im Rahmen des Bebauungsplans die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über entsprechende Festsetzungen und darauffolgende Maßnahmen (Sanierungsplan) gewährleistet wird. Die Sanierung der Fläche ist technisch und wirtschaftlich möglich und soll entsprechend erfolgen; die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 337 vertraglich gesichert.

² Sanierungsuntersuchung B-Plan 337 Garstedter Tor - Ergebnisbericht: Kohfurth 21, Stettiner Str. 9, Stettiner Str. 11, Kösliner Weg 14; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 08.03.2024

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 Zusammenfassung

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, in dem Plangeltungsbereich eine gemischte Bauflächendarstellung hin zu einer Wohnbauflächendarstellung zu verändern, um eine entsprechende Entwicklung vorzubereiten. Anlass für die Planung ist der dringende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Norderstedt; der Wohnungsmarkt ist angespannt. Der in dem Gewerbegebiet Kohfurth in anderen Bereichen bereits angestoßene, zukunftsfähige Transformationsprozess von gewerblich geprägten Flächen, die teilweise bereits aus der Nutzung gefallen sind und brachliegen, hin zu Wohnbauflächen soll sich in dem Plangebiet fortsetzen. Mit dieser Folgenutzung soll im Zuge einer Innenentwicklung dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum in zentrumsnaher Lage geschaffen werden.

In diesem Kontext sollen mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf Grundlage eines neuen Bebauungsplans die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes zu ermöglichen. Die Anpassung des vorbereitenden Flächennutzungsplans schafft für sich genommen noch keine Baurechte, sondern bereitet die Schaffung dieser Rechte über ein paralleles Bebauungsplanverfahren (Nr. 337) vor. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) ist als Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplans erforderlich, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Die folgende Zusammenfassung soll die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter allgemeinverständlich darstellen. Vor dem Hintergrund, dass zur konkreten Schaffung von Baurechten zusätzlich zu der 14. Änderung des Flächennutzungsplans noch ein Bebauungsplan (Nr. 337 Norderstedt) aufgestellt wird, erfolgt eine schwerpunktmäßige Ermittlung und Prüfung von Umweltauswirkungen, deren umfassende Prüfung aus fachlicher Sicht erst in dieser detaillierteren, nachgelagerten Planungsebene möglich ist oder angemessen erscheint, auch erst im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens. Der Fokus dieser Umweltprüfung liegt vor dem Hintergrund des allgemeinen Detaillierungsgrades und der

vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans auf der Betrachtung von möglichen Standortalternativen und den grundsätzlichen Auswirkungen der beabsichtigten Wohnbauflächennachnutzung in diesem bis jetzt weitestgehend gewerblich geprägten Bereich, für den der Flächennutzungsplan 2020 bereits gemischte Bauflächen darstellt.

Schutzgut Mensch / Lärm:

Auf der allgemeinen, vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch keine Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen erforderlich, diese werden erst im verbindlichen Bebauungsplan auf Grundlage der Ergebnisse einer lärmtechnischen Untersuchung festgesetzt werden. Die vorbereitende Darstellung einer Wohnbaufläche ruft vor dem Hintergrund dieser Maßnahmen und der Eigenart der benachbarten Nutzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch / Lärm hervor.

Schutzgut Mensch / Erschütterungen, Licht, Verschattung, Wärme:

Durch diese vorbereitende Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen bzgl. Erschütterungen, Licht, Verschattung oder Wärme zu erwarten.

Schutzgut Mensch / Erholung:

In dem Plangebiet ist bereits im Bestand aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung keine relevante Erholungseignung gegeben. Im Rahmen der Realisierung der Wohnbauflächendarstellung ist zu erwarten, dass ein wohnungsnaher Erholungsraum für die zukünftige Bewohnerschaft hergestellt wird. Durch die Realisierung der Planung sind entsprechend positive Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere:

Es sind mangels geeigneter Habitats für geschützte Tiere keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Für das Bebauungsplanverfahren werden faunistische Untersuchungen erfolgen. Etwaige Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere sind auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen zu mindern und auszugleichen. Für die vorbereitende Flächennutzungsplanung sind vor diesem Hintergrund keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen:

Die meisten Bereiche im Plangebiet sind überwiegend versiegelt und für den Naturschutz nur von allgemeiner bzw. ohne Bedeutung. An der Kohfurth und an der Westgrenze des Plangebietes befindet sich ein Knick. Mögliche Eingriffe in den Knick sind im

Bebauungsplanverfahren im Detail zu klären und auszugleichen. Von der vorbereitenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind in diesem Zusammenhang keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt:

Eine erkennbare Verringerung der biologischen Vielfalt lässt sich aus dieser vorbereitenden Planung auch aufgrund der Bestandssituation und der Einbindung in das städtische Umfeld nicht ableiten. Die Flächen sind bereits weitestgehend versiegelt und haben keine hervorgehobene Bedeutung für den Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt. In dem Plangebiet ist kein Auftreten von invasiven Arten bekannt.

Schutzgut Fläche:

Die Planung bereitet als Maßnahme der Innentwicklung eine auch im Kontext diesen Schutzguts positiv zu beurteilende Fortentwicklung von überwiegend bereits versiegelten, insgesamt in dieser innerstädtischen Lage untergenutzten gewerblichen Flächen zu Flächen für den Wohnungsbau vor.

Schutzgut Boden / Bodenfunktion:

Die Bodenfunktionen der hier vorhandenen, bereits von Natur aus nicht besonders bedeutenden Böden sind durch die gewerbliche Nutzung im Bestand bereits erheblich eingeschränkt. Bei der Umsetzung der geänderten Plandarstellung ist von keiner relevanten Verschlechterung auszugehen. Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden / Altlasten:

Die Betriebstätigkeiten von einigen ehemaligen gewerblichen Nutzungen in dem Plangebiet gingen z. T. mit nicht unerheblichen Belastungen des Bodens einher. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Kennzeichnung der entsprechenden Flächen. Die Umsetzung von erforderlichen und möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Sanierung) wird auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans gesichert werden. Vor diesem Hintergrund stehen die vorhandenen Belastungen einer geänderten Bauflächendarstellung im Rahmen der übergeordneten Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser:

Das Grundwasser in dem Plangebiet ist stellenweise durch ehemalige gewerbliche Nutzungen belastet. Die Belastung soll durch die Umsetzung von Maßnahmen eines Sanierungsplans, der im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bebauungsplan erstellt werden wird, zum großen Teil beseitigt werden. Die Vorbereitung der Beseitigung der Belastung des Grundwassers stellt als Voraussetzung

für die Realisierung der geänderten Bauflächendarstellung eine positive Umweltauswirkung dieser Planung bezogen auf das Schutzgut dar.

Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser:

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der bereits im Bestand hohen Flächenversiegelung sind auch bei einer Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Veränderungen für das Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser zu erwarten. Auf dieser Planungsebene sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Luft / Luftschadstoffe:

Nach dem Bericht „Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020“ (Stand: 05/2022) des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein ist nicht mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmschV) zu rechnen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Schutzgut Luft / Gerüche:

Von den benachbarten Nutzungen und der Planung gehen keine hier relevanten bzw. erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung bezogen auf das Schutzgut Luft - Gerüche aus. Es sind keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Klima / Stadtklima:

Das Plangebiet weist bereits im Bestand aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Durch die vorbereitende Planung ist für sich genommen keine erhebliche positive Veränderung der stadt- bzw. bioklimatische Situation zu erwarten; die Auswirkungen auf das Schutzgut sind allerdings nicht negativ.

Schutzgut Klima / Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Die Anfälligkeit des Plangebiets und der Umgebung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist grundsätzlich gering. Durch die Planung sind keine erheblichen Veränderungen bezogen auf das Schutzgut zu erwarten; eine im Zuge von Wohnungsbauprojekten üblicherweise vorgenommene Durch- und Begrünung könnte allerdings zu einer gesteigerten Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels beitragen.

Schutzgut Klima / Klimaschutz:

Die Planung kann als Maßnahme der Innenentwicklung indirekt einen positiven Beitrag zur Begrenzung der neuen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und entsprechend zum Erhalt von

klimaschutzrelevanten Flächen leisten. Konkrete Klimaschutzmaßnahmen sind jeweils Gegenstand anderer Planungsebenen.

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. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Dem bebauten, innerstädtischen Plangebietsbereich kommt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine eher geringe Bedeutung zu. Die konkrete Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft und die konkrete Ausgestaltung des Gebiets werden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Auf der vorbereitenden Planungsebene sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Grundsätzlich kann die Planung zu einer im Kontext des Schutzguts positiv zu beurteilenden Wertsteigerung der Grundstücke im Plangebiet führen. In dem Plangebiet sind geschützte Knickstrukturen vorhanden, deren Schutz vorstl. Gegenstand des allgemeinverbindlichen Bebauungsplanverfahrens sein wird. Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich und es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

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.

Es werden zusammengefasst keine auf dieser Planungsebene verbleibenden, erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus einer Umsetzung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans erwartet.

4.2 Beschreibung der Planung

4.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Planungsziel:

- Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche

Flächenbilanz:

Größe des Plangebiets	ca. 1,853 ha
davon Wohnbauflächen	ca. 1,697 ha
davon Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	ca. 0,156 ha

Planungsinhalte:

Die Planung bereitet in Ihrem Geltungsbereich mit einer Änderung der bestehenden Flächendarstellung von „gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes vor, für das ein parallel aufgestellter Bebauungsplan die Baurechte schaffen soll. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Voraussetzung für die Rechtskraft dieses Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden nun auch Flächen dargestellt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, und eine örtliche Hauptverkehrsstraße (siehe Kapitel 3.1 - Planinhalte).

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

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treffen allgemeine Zielaussagen zum Umweltschutz. Das Baugesetzbuch schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Die Anforderungen der Raumordnung ergeben sich auch aus dem Raumordnungsgesetz. Im Weiteren sind die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), die sogenannte Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt vor, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit

der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Weitere Anforderungen an die Planung, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Relevanz entfalten, ergeben sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz, dem Bundesimmissionsschutzgesetz mit den zugehörigen Verwaltungsvorschriften (TA-Lärm) sowie weiteren Fachgesetzen.

Die relevanten Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem anzuwendenden Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd aus dem Jahr 1998. Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsachse des Regionalplans. Auch nach dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum III, der sich aktuell im Verfahren befindet, stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Damit sind die regionalplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung gegeben (siehe Kapitel 1.2 übergeordnete Planwerke - Regionalplan).

Im Landschaftsrahmenplan wird ein großräumiges, rechtlich nicht normiertes Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt. Der Landschaftsplan (LP 2020) stellt in Teilen der Fläche schützenswerte Baum- und Knickbestände dar. Die Darstellungen des Landschaftsplans stehen einer Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Es sind keine weiteren für die vorliegende Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen ersichtlich. Klarstellend wird festgehalten, dass sich diese Umweltprüfung und diese Zusammenstellung auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Darstellung, wie bzw. inwieweit die in diesen Gesetzen bzw. Planungen festgelegten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt und umgesetzt worden sind, erfolgt im Weiteren unter den jeweiligen Schutzgütern.

4.2.3 Geprüfte Planungsalternativen

Im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind die sich aufdrängenden sowie die sich anbietenden Planungsalternativen zu prüfen und die wesentlichen Gründe für die Wahl der Fläche und für die getroffenen Plandarstellungen zu benennen.

Das Plangebiet liegt im vorhandenen Gewerbegebiet Kohfurth (bzw. Kösliner Weg), einem der ursprünglichen Gewerbegebiete der Norderstedter Ursprungsgemeinde Garstedt. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) im Jahr 2008 wurde für das gesamte Gewerbegebiet aus Gründen, die in Kapitel 1.4 (Historische Entwicklung) näher dargestellt werden, das neue Ziel

verfolgt, anstelle einer gewerblichen Nutzung auf Grundlage einer gemischten Baufläche eine gemischte Nutzung vorzubereiten.

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt soll nunmehr eine Änderung der gemischten Bauflächendarstellung in eine Wohnbaufläche erfolgen. Die Schaffung von Wohnraum ist für Norderstedt derzeit ein vorrangiges Ziel, weil der Wohnungsmarkt in der Stadt angespannt ist und bei der steigenden Nachfrage dringend weiterer, bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.

Mögliche Planungsalternativen, wie die Entwicklung einer gemischten Baufläche oder einer gewerblichen Baufläche, sind vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche ist aufgrund der Größe, Struktur und benachbarten Wohnbebauung nicht zukunftsfähig. Da im Stadtgebiet auch besser geeignete Standorte für gemischte Bauflächen vorhanden sind (Magistralen) und die geschaffene Wohnfläche bei einer gemischten Baufläche aufgrund der erforderlichen Nutzungsmischung bei gleicher Baumasse (deutlich) geringer ist als bei einer Wohnbaufläche, erscheint auch diese Entwicklung hier nicht mehr sinnvoll. Zudem sind in der näheren Umgebung des Plangebiets aufgrund der innerstädtischen Lage bereits mehrere Nutzungen und städtische Infrastrukturen vorhanden, die für die Entwicklung eines Wohngebiets förderlich sind und dieses Gebiet gut ergänzen können. Es gibt mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen und zwei Moscheen. Durch das unmittelbar südlich der Stettiner Straße an der Kohfurth angrenzende Nahversorgungszentrum ist eine direkte und sehr gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt. Das Einkaufszentrum "Herold-Center Norderstedt" befindet sich ebenfalls in ca. 700 m Entfernung (Nordseite, Laufstrecke). In diesem Umfeld befinden sich auch eine Vielzahl an Arztpraxen und mehrere soziale Einrichtungen. Die Einbindung des Plangebiets in die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist durch die Kohfurth und eine nahegelegene Busanbindung gegeben; die U-Bahn-Station „Garstedt“ am Herold-Center kann auch fußläufig in kurzer Zeit (10-15 Minuten) erreicht werden.

Zusammengefasst stellt eine Beibehaltung der bisherigen Planungsziele der Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2008 (gemischte Bauflächen) oder eine andere Bauflächendarstellung keine besser geeignete Alternative zu der hier verfolgten Planung dar. Die Flächen in dem Plangebiet eignen sich bevorzugt für die Darstellung und Entwicklung von Wohnbauflächen und weniger für die Entwicklung einer gewerblichen oder gemischten Nutzung. Einzig durch eine Darstellung als Wohnbauflächen kann die maximale mögliche Anzahl dringend benötigter, bezahlbarer Wohnungen geschaffen und das Entwicklungskonzept auf Grundlage eines parallel aufgestellten Bebauungsplans umgesetzt werden. Die wohnbauliche Entwicklung fügt sich in den städtebaulichen Kontext auch gut ein, weil die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung sinnvoll ergänzt werden kann.

Eine Revitalisierung der innerstädtischen Plangebietsflächen durch eine wohnbauliche Nutzung entspricht zudem den übergeordneten Zielaussagen des Bundes. Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, wie es hier der Fall ist, und nicht durch eine Außenentwicklung erfolgen. Mit der Planung werden vorhandene Flächenpotenziale im Bestand aktiviert und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung neu genutzt. Vor diesem Hintergrund und im Kontext der allgemeinen Planungskonzeption bieten sich auch keine besser geeigneten Alternativstandorte oder eine Verkleinerung oder Vergrößerung der neu dargestellten Wohnbaufläche an.

4.3 Bibliographie des Raums

4.3.1 Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Am westlichen und nördlichen und teilweise östlichen Rand des Plangebiets sind Knicks vorhanden, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) besonders geschützt sind. Die Bäume im Plangebiet unterliegen zudem dem Schutz der Baumschutzsatzung. Ein Teil der Bäume im Plangebiet ist auch über den aktuell noch geltenden Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost, als Knick dargestellt bzw. als zu erhaltend festgesetzt.

Eine Relevanz zur Betroffenheit von FFH-Gebieten besteht angesichts der jeweiligen Entfernungen zu diesen Gebieten nicht.

Das Plangebiet liegt im rechtlich nicht normierten Trinkwassergewinnungsgebiet Schnelsen. Durch die Lage in diesem Gebiet kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zu und es werden besondere Anforderungen an den Bau und die Nutzung von geothermischen Anlagen gestellt.

4.3.2 Gesamtstädtische Untersuchungen

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung vom 26.09.2023
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016

- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Fledermauskonzept Norderstedt, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023, Stand: 07/2020
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020
- Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt, Stand: 11/2022
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt, Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2013 - 2023
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Stand 05/2022

4.4 Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Der Bauleitplan begründet kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der UVP-Änderungsrichtlinie.

Im Rahmen dieses Planverfahrens bzw. des parallelen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt wurden und werden noch mehrere Untersuchungen erstellt. Auf der vorbereitenden, übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplans sind allerdings nicht alle der für den verbindlichen Bebauungsplan wichtigen Untersuchungen relevant. Bezogen auf die mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellten „Flächen [...], deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können“, wird zur grundsätzlichen Beurteilung der Zulässigkeit einer Darstellung von Wohnbauflächen auf zwei relevante Untersuchungen Bezug genommen:

- B-Plan 337 Garstedter Tor - Sanierungsuntersuchung - Ergebnisbericht: Schutzgut Grundwasser; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 05.04.2024
- Sanierungsuntersuchung B-Plan 337 Garstedter Tor - Ergebnisbericht: Kohfurth 21, Stettiner Str. 9, Stettiner Str. 11, Kösliner Weg 14; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 08.03.2024.

Im Rahmen des Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 337 wird das relevante, auch von der 14. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet eingehend hinsichtlich der Belange Grünordnung, Baumschutz und Fauna untersucht. Es liegt bereits vorab ein

- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 13 Bäumen zum Bauvorhaben Kohfurth 21 in Norderstedt; Institut für Baumpflege Hamburg, 08.05.2024

vor.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die relevante umweltbezogene Aussagen für das Plangebiet enthalten:

- Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.03.2019
- Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 09.05.2019

Eine im Rahmen des ursprünglichen Scopings nach der frühzeitigen Beteiligung noch für erforderlich gehaltene lärmtechnische Untersuchung ist für die vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplans vor dem Hintergrund der Planungsebene, die noch keine Aussagen zu der konkreten Bebauung der Fläche trifft, nach erneuter Beurteilung nicht erforderlich. Eine grundsätzliche Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit der geplanten Wohnbaufläche ist, auch aufgrund des bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt vorgenommen Ausschlusses von Betrieben mit Lärmbelastigungen, gegeben oder kann erreicht werden. Für den detaillierten, allgemeinverbindlichen Bebauungsplan wird eine lärmtechnische Untersuchung erstellt werden. Ein eigenständiger Grünordnerischer (bzw. Landschaftsplanerischer) Fachbeitrag, mit dem Belange der Grünordnung, des Baumschutzes und der Fauna detailliert untersucht werden, ist nach einer erneuten Betrachtung ebenfalls erst im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Im Rahmen der vorbereitenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind nach aktuellem Wissensstand und unter Berücksichtigung allgemein anerkannter Prüfmethode keine weiteren, speziell auf dieses Planverfahren bezogenen, externen Untersuchungen oder Gutachten erforderlich. Diese Einschätzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Planinhalte und der konkreten Auswirkungen der nicht parzellenscharfen Maßstabsebene dieser nicht allgemeinverbindlichen Flächennutzungsplanung, der noch ein verbindlicher Bebauungsplan im Parallelverfahren nachfolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplans setzt im Wesentlichen „nur“ den Rahmen für die detailliertere, verbindliche Bauleitplanung und trifft in diesem Gebiet (bereits beplanter Innenbereich) keine konkreten, bodenrechtlich relevanten Zulassungsentscheidungen. Erst im Rahmen der Aufstellung des flächenscharfen und allgemeinverbindlichen Bebauungsplans Nr. 337, dessen Beschluss mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und ermöglicht wird, sind weitere konkrete Untersuchungen erforderlich und werden entsprechend erstellt werden. Die Umweltprüfung bezieht sich in diesem Verfahren somit auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

4.5 Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.5.1 Kumulierung

Die Umgebung des Plangebiets ist bereits weitestgehend überplant und wird gewerblich oder zum Wohnen genutzt. In der näheren Umgebung südlich des Vorhabens (am Kösliner Weg) wurde mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans weitgehend analog zu diesem Planverfahren bereits ein ehemals gewerblich genutzter, im Flächennutzungsplan 2020 als gemischte Bauflächen dargestellter Bereich des Gewerbegebiets Kohfurth neu als Wohnbauflächen dargestellt. Das Projekt befindet sich auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 341 Norderstedt aktuell in der Umsetzung. Da es sich auch hier um eine Nachnutzung von ehemals gewerblich genutzten, weitgehend versiegelten innerstädtische Fläche handelt, mit der keine erheblichen negativen Umwelteinwirkungen einhergehen, ist keine erhebliche negative Kumulierung der Umweltauswirkungen dieser räumlich nahe zueinander liegenden Planverfahren zu erwarten.

Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung keine weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans geplant oder vor Kurzem erfolgt. Es sind zudem keine weiteren hier relevanten Vorhaben ersichtlich, die negativ auf die Situation im Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans einwirken könnten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es folglich keine Planungen, deren Umweltauswirkungen sich mit den Auswirkungen dieser Planung negativ kumulieren könnten.

4.5.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen, eingesetzte Stoffe und Techniken

Das Plangebiet wird durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die konkreten Baurechte für die Errichtung des neuen Wohnquartiers werden allerdings erst über einen Bebauungsplan (Nr. 337 Norderstedt), der parallel aufgestellt wird, geschaffen. Allein durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine geänderten Baurechte. Die Risiken durch Unfälle und Katastrophen, eingesetzte Stoffe und Techniken sind in diesem Verfahren auch vor diesem Hintergrund zu beurteilen.

Auf dem Gelände sind im Bestand keine Nutzungen vorhanden, durch die ein erhöhtes Risiko durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten ist. Insgesamt handelt es sich auch bei den in der Umgebung ansässigen Unternehmen und Betrieben und den weiteren Nutzungen nicht um Störfallbetriebe oder um Einrichtungen, durch die besondere Risiken für die Umwelt und für das Plangebiet entstehen könnten. Die unmittelbare Nähe des Gebiets zu gewerblich genutzten Flächen kann grundsätzlich zu einer anderen Gefährdungslage führen als bspw. die Nachbarschaft zu rein für das Wohnen genutzten Flächen. Allerdings ist, mit Blick auf die vorhandenen Gewerbebetriebe, von keiner wesentlichen Erhöhung

eines Risikos für die menschliche Gesundheit durch bspw. Großbrände oder Betriebsunfälle auszugehen, als an anderer Stelle des Stadtgebiets. Diese Schlussfolgerung wird aus einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie auch aus den planungsrechtlichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen über das bestehende Bauplanungsrecht abgeleitet.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der ausreichenden Entfernung zu fließenden und stehenden Gewässern ist für das Plangebiet kein besonderes Risiko durch Katastrophen, wie Überschwemmungen, anzunehmen. Eine detaillierte Darstellung des Umgangs mit dem in dem Gebiet anfallenden Oberflächenwasser wird zudem nach Maßgabe eines Entwässerungskonzeptes auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Zwischenzeitlich liegt eine Fachplanung zur Entwässerung (Entwässerungskonzept) eines Fachbüros vor. Die Untersuchung weist nach, dass „mit den vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des überwiegenden Anteils des Niederschlagswassers [...] die Ableitung von den versiegelten Flächen deutlich reduziert und ein positiver Beitrag zur Wasserhaushaltsbilanz geschaffen [wird].“

In Teilbereichen des Plangebiets sind vor einer Verwirklichung der geänderten Flächendarstellung belastete Böden und belastetes Grundwasser zu entfernen; dabei ist eine adäquate Entsorgungstechnik zu wählen. Hierbei entstehen voraussichtlich keine besonderen Risiken für die Schutzgüter. Vielmehr ist durch den Austausch des belasteten Bodens und des belasteten Grundwassers von einer dauerhaften Verringerung von potenziellen Gefährdungen auszugehen.

Schutzgutübergreifende Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der eingesetzten Stoffe oder Techniken bzw. durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sind bei einer hier vorbereiteten Wohnbebauung nicht zu erwarten. In dem zukünftigen Wohngebiet wird kein regelmäßiger Umgang mit potenziell umweltgefährdenden Stoffen stattfinden.

Entsprechend ergeben sich bei einer Umsetzung der vorbereitenden Flächennutzungsplanung keine besonderen Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.

4.5.3 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Es sind nach einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes durch die vorbereitende 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Belastungen für die künftige Wohnbebauung oder für die Umgebung durch Erschütterungen, Licht, Verschattung oder Wärme zu erwarten. Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans sind vor dem Hintergrund des Detaillierungsgrades möglicher Auswirkungen, die erst auf der

Ebene des detaillierten, allgemeinverbindlichen Bebauungsplans sinnvoll beurteilt werden können, keine Maßnahmen erforderlich. Allein durch diese vorbereitende Planung verbleiben keine relevanten negativen Auswirkungen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Das Plangebiet ist als Teil des Gewerbegebiets Kohfurth erstmalig bebaut worden und die noch anzuwendende verbindliche Bauleitplanung sieht weiterhin eine gewerbliche Nutzung der privaten Flächen vor. Bereits nach dem ursprünglichen Bebauungsplan für diesen Bereich (Nr. 7 Garstedt) sollten in dem neuen Gewerbegebiet „nur Betriebe ohne Lärm und Geruchsbelästigungen“ zugelassen werden. Auch gemäß des derzeit in den Plangeltungsbereich geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost) dürfen gewerbliche Vorhaben bestimmte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die zulässigen Schalleistungspegel liegen mit 58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts deutlich unter den in einem Gewerbegebiet nach der TA-Lärm im Normalfall zulässigen Werten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Genehmigungspraxis haben dazu geführt, dass sich auch in der Nachbarschaft des Gebiets überwiegend nur Gewerbebetriebe angesiedelt haben, die keine erheblichen Lärmauswirkungen auf ihre Umgebung haben. In dem Plangebiet selbst liegen untergeordnete Teilflächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung sogar brach und verursachen keine Lärmemissionen mehr. Dennoch sind etwaige Geräuschentwicklungen bei gewerblichen Nutzungen in einem gewissen Rahmen zu erwarten. Deswegen ist für die Fläche eine gewisse Betroffenheit durch Lärmimmissionen anzunehmen. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der vorhandenen Lärmimmissionsbelastung ist auf der nur vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht notwendig oder sinnvoll und wird erst im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Von der Stettiner Straße und der Kohfurt wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Aufgrund der mäßigen Verkehrsbelastung der Kohfurt und der Stettiner Straße sind verkehrsbedingte Lärmkonflikte nicht von vornherein auszuschließen, allerdings sind für den Bestand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt stellen das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Lärmschwerpunkte nach der strategischen Lärmkartierung dar. Es ist insgesamt im Bestand keine erhebliche Lärmbeeinträchtigung der Fläche in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, die bereits auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene einer geänderten Flächendarstellung entgegenstehen könnte.

Elektromagnetische Strahlung

Über dem Plangebiet befindet sich eine Richtfunktrasse, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Eine Beeinflussung der dargestellten Richtfunktrasse durch Bauwerke mit einer Bauhöhe von unter 20 m wird von der Bundesnetzagentur als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft. Es sind keine weiteren hier relevanten elektromagnetischen Felder oder Eintragsquellen bekannt. Entsprechend liegen in dem Plangebiet mit einer im Bestand deutlich unter 20 m hohen Bebauung keine relevanten Hinweise auf Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Strahlungen bzw. Felder vor.

Erholung

Aktuell ist aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung keine Eignung des Plangebiets als Erholungsraum gegeben. In Ermangelung von Durchwegungen erfüllen die Flächen auch keine Funktionen für das Wohnumfeld. Einzig der Landschaftsplan stellt im Bereich der Kohfurth einen Rad- und Wanderweg mit regionaler Bedeutung dar, der sich nach Norden in Richtung Horst-Embacher-Allee / Am Knick / Buschweg fortsetzt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm

Ohne eine Durchführung der Planung kann die Fläche auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost) weiterhin gewerblich genutzt werden. Es könnte in dem Plangebiet oder der Umgebung auch zu einer Intensivierung der Nutzungstätigkeit und einer gewissen Zunahme der Lärmbelastung im Rahmen des durch die Bauleitpläne erlaubten Höchstmaßes kommen. Auch bei einer im Flächennutzungsplan dargestellten etwaigen alleinigen gemischten Nutzung der Flächen ist eine mögliche Zunahme der Geräusentwicklung nicht auszuschließen. Jedoch müsste eine erforderliche Bebauungsplanneuaufstellung oder -änderung voraussichtlich auf die vorhandenen Nutzungen Rücksicht nehmen und es müssten lärmschützende Festsetzungen getroffen werden.

Die Verkehrslärmbelastung des Gebiets wird sich gemäß der anzunehmenden Zunahme der Verkehrsströme, auch im Zusammenhang mit einer künftigen weiteren Entwicklung des Garstedter Dreiecks, leicht erhöhen.

Insgesamt ist allerdings bei einer realistischen Betrachtung keine unmittelbar absehbare, erhebliche Veränderung der bestehenden Situation zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung

Es ergibt sich keine absehbare Veränderung der Bestandssituation.

Erholung

Es ergibt sich keine absehbare Veränderung der Bestandssituation für das Schutzgut Mensch - Erholung. Die bisher in einem Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung würde bestehen bleiben und könnte weiterentwickelt oder in neuer Form wiederaufgenommen werden. Die Kohfurth mit dem im Landschaftsplan dargestellten Rad- und Wanderweg mit regionaler Bedeutung bleibt erhalten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Lärm

Mit der Planung wird durch die Änderung der Flächendarstellung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen die Realisierung eines neuen Wohngebiets auf bisher gewerblich genutzten bzw. im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen vorbereitet.

Die geplante Änderung in Wohnbauflächen hat keine Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Plangebietes. Eine grundsätzliche Verträglichkeit der benachbarten gewerblichen Bauflächen mit der geplanten Wohnbaufläche ist auf der vorbereitenden Planungsebene auch durch den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt vorgenommenen Ausschluss von Betrieben mit Lärmbelastungen vrstl. gegeben oder kann erreicht werden. Aufgrund der benachbarten Nutzungen ist zu erwarten, dass der westliche Bereich des Plangebietes von Gewerbelärm der unmittelbar angrenzenden Gewerbenutzungen betroffen ist. In dem parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren werden vrstl. Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich, um gesundheitsverträgliche Verhältnisse in dem Plangebiet zu gewährleisten. Diese Annahme steht einer vorbereitenden, geänderten Bauflächendarstellung nicht entgegen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kohfurt und der Stettiner Straße wird auch in Zukunft Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken. Es sind allerdings keine nicht im Bebauungsplan überwindbaren, erheblichen Beeinträchtigungen für die neu dargestellte Wohnbaufläche zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung

Die Durchführung der Planung führt für das Schutzgut Mensch – Elektromagnetische Strahlung zu keiner relevanten Veränderung. Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussage zur zulässigen Bauhöhe. Es sind vrstl. auch im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens keine Bauhöhen von über 20 m geplant.

Erholung

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Entstehung eines neuen Wohngebiets auf Grundlage eines neuen Bebauungsplans vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung des neuen

Wohnquartiers ein wohnungsnaher Erholungsraum für die zukünftige Bewohnerschaft hergestellt wird. Die Kohfurth mit dem im Landschaftsplan dargestellten Rad- und Wanderweg mit regionaler Bedeutung bleibt erhalten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

In dem parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 337 wird eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Auf Grundlage dieser Untersuchung werden in dem allgemeinverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz mit ausgenommen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer sicherzustellen. Auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind vor diesem Hintergrund keine weiteren Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Elektromagnetische Strahlung

Für diese vorbereitende Flächennutzungsplanung, die keine Aussagen zur Bauhöhe trifft, sind nach Aussage der Bundesnetzagentur keine Untersuchungen oder Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Richtfunk erforderlich.

Erholung

Mit dieser Planung erfolgt eine Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan von einer gemischten zu einer wohnbaulich genutzten Fläche. Im Vergleich zu der bisher dargestellten gemischten Baufläche und den in dem Gebiet vorhandenen Nutzungen ist bei einer Realisierung der neuen Flächendarstellung von einer Verbesserung der Freiraumqualität auszugehen. Es sind entsprechend keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Lärm

Der Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wird durch Festsetzungen im Rahmen des allgemeinverbindlichen Bebauungsplans Nr. 337 gewährleistet werden. Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans verbleiben vor dem Hintergrund dieser erforderlichen Maßnahme keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Elektromagnetische Strahlung

Im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung verbleiben keine Auswirkungen.

Erholung

Von der Planung sind bei einer Ausnutzung der geänderten Flächendarstellung in dem Plangebiet positive Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Als vorkommende, artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Änderungsgebiet Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere und Brutvögel zu erwarten. Für alle weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sind keine geeigneten Habitate vorhanden bzw. die Verbreitungsgrenzen befinden sich weit außerhalb des Plangebiets. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die darauf hindeuten, dass das Plangebiet eine hervorgehobene Bedeutung für geschützte Tierarten aufweist. Insofern sind artenschutzrechtliche Konflikte mit den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten. Für das nachfolgende, hier im Grundsatz parallele Bebauungsplanverfahren werden zudem faunistische Untersuchungen erfolgen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne eine Realisierung der Planung ergibt sich keine unmittelbar absehbare Veränderung der bestehenden Situation. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts wäre jedoch auch eine Wiederaufnahme oder Intensivierung der gewerblichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans sowie auch anhand der bisher geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 (gemischte Baufläche) als vorbereitende Bauleitplanung möglich.

Prognose mit Durchführung der Planung

Angesichts der gewerblichen Vornutzung und der schlechten Habitatstrukturen ist die geplante Neubebauung der Flächen nicht mit nennenswerten Lebensraumverlusten für die heimische Tierwelt verbunden.

Es besteht die Möglichkeit des Verlustes einzelner Gehölze, wodurch potenziell vorkommende Vogelarten einen Teil ihres Lebensraums verlieren könnten. Die ermöglichte Überplanung des Gebäudebestands kann ggfs. zu Lebensraumverlusten für die heimische, gebäudebewohnende Tierwelt führen.

Etwaige Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere sind auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen zu mindern und auszugleichen. Hierfür werden Untersuchungen für die im Gebiet vorhandenen und relevanten Tierarten erfolgen.

Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund keine weitere Betrachtung und Bewertung erforderlich, weil die konkreten Auswirkungen einer Bebauung auf das

Schutzgut vertieft im Bebauungsplan Nr. 337 behandelt werden. Eine Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden kann erst auf Grundlage des neu beschlossenen Bebauungsplans erfolgen. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung mit den allgemeinen Anforderungen des Schutzes der Fauna ist auf Grundlage der Planinhalte und der vorliegenden Daten und Erkenntnisse gegeben. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Änderung der Flächendarstellung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen sprechen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Eine Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann, sofern erforderlich, erst auf der nachfolgenden Bauleitplanungsebene (der konkreten Bebauungsplanung) erfolgen. Auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind vor diesem Hintergrund keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Von dem Vorhaben sind keine verbleibenden, erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Ein sehr großer Flächenanteil des Änderungsgebietes wird gewerbegebietstypisch von überbauten und befestigten Grundstücksflächen eingenommen. Die umliegenden Straßen zählen ebenfalls zu den versiegelten Flächen. Im Gegensatz dazu heben sich die randlichen Baum- und Knickbestände ab. An den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen entlang der Kohfurth verläuft ein Knick. Die Westgrenze des Änderungsgebietes ist ebenfalls durch einen Knick geprägt, der sich als Baumreihe aus mächtigen Eichen darstellt.

Die randlichen Knicks mit dem schützenswerten Baumbestand sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) besonders geschützt.

Im Änderungsgebiet sind Vorkommen von Pflanzenarten mit besonderem Wert nicht zu erwarten (gefährdete Arten der Roten Liste Schleswig-Holstein, geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung oder FFH-Richtlinie, Anhang IV).

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne eine Realisierung der Planung ergibt sich keine unmittelbar absehbare Veränderung der bestehenden Situation für das Schutzgut. Der erhaltenswerte Baumbestand ist grundsätzlich über das bestehende Planungsrecht gesichert. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Schutzabstände könnte bei einer denkbaren deutlichen Intensivierung der gewerblichen Nutzung gemäß den Festsetzungen

des wirksamen Bebauungsplans eine Beeinträchtigung des gewachsenen Baumbestands eintreten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans werden sich voraussichtlich im Vergleich zum Bestand nur geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen ergeben. Mit den vorherrschenden versiegelten Flächen und nur geringen Anteilen an gärtnerisch genutzten Flächen sind Flächen mit nur allgemeiner (bzw. ohne) Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist eine erhebliche Versiegelung und intensive Nutzung dieser innerstädtischen Fläche möglich und erfolgt.

Bedeutsam können hingegen Baumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wertgebenden und zu erhaltenden randlichen Knick- und Baumbeständen werden. Etwaige Beeinträchtigungen des Schutzgut Pflanzen, die durch die hier vorbereitete Fortentwicklung des Gebiets durch eine Wohnnutzung entstehen, sind auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen zu mindern und auszugleichen.

Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund keine detailliertere Bewertung erforderlich, weil die Thematik nicht vertieft im nicht allgemeinverbindlichen Flächennutzungsplan, sondern im Bebauungsplan Nr. 337 behandelt werden wird. Eine Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden gemäß des städtebaulichen Konzeptes kann auch erst auf Grundlage eines beschlossenen Bebauungsplans erfolgen. Die grundsätzliche Vereinbarkeit der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung mit den allgemeinen Anforderungen des Schutzes der Flora ist auf Grundlage der Planinhalte und der vorliegenden Daten und Erkenntnisse gegeben. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Änderung der Flächendarstellung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen sprechen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Eine Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann sinnvollerweise erst auf der allgemeinverbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans erfolgen. Zur Beurteilung von ggf. erforderlichen Maßnahmen wurde bereits ein „Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 13 Bäumen zum Bauvorhaben Kohfurth 21 in Norderstedt“ erstellt. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind eventuelle Eingriffe in den vorhandenen Knick und den weiteren Baumbestand im Detail zu klären und auszugleichen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind vor diesem Hintergrund keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind von dem Vorhaben keine verbleibenden, erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt oder Biodiversität bezeichnet die Vielfalt aller Tier- und Pflanzenarten auf der Erde, ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und die genetische Vielfalt innerhalb einer Art.

Laut dem Umweltbundesamt sind die wichtigsten direkten Triebkräfte für den Verlust an biologischer Vielfalt der Landnutzungswandel (z. B. durch Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr, Bodenversiegelung), die Klimaänderungen (z. B. infolge der Freisetzung von Treibhausgasen durch Verbrennen fossiler Brennstoffe), die flächenhafte Nähr- und Schadstoffbelastung der Ökosysteme durch Landwirtschaft, Industrie und Verkehr, die Übernutzung der natürlichen Ressourcen sowie das Auftreten invasiver Arten.

Mit Ausnahme der invasiven Arten stehen somit die Hauptursachen für den Verlust an Biodiversität in engem Zusammenhang mit den Arbeitsfeldern des klassischen Umweltschutzes. Viele Maßnahmen zum Umweltschutz zielen auf den Erhalt der biologischen Vielfalt ab, häufig ohne das Schutzgut Biodiversität explizit zu nennen.

In diesem Kontext sind auch die in diesem Umweltbericht genannten Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zu sehen. Es wird somit auf die dort formulierten Aussagen verwiesen.

Bezüglich der invasiven Arten werden die erforderlichen Maßnahmen zur Bekämpfung von den zuständigen städtischen Fachdienststellen auf den stadt eigenen Flächen veranlasst. Im Plangebiet selber ist kein Auftreten von invasiven Arten bekannt.

Eine erkennbare Verringerung der biologischen Vielfalt lässt sich aus dieser vorbereitenden Planung auch aufgrund der Bestandssituation und der Einbindung in das städtische Umfeld nicht ableiten. Die Flächen sind bereits weitestgehend versiegelt und haben keine hervorgehobene Bedeutung für den Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Es handelt sich bei den Flächen in dem Plangebiet nicht um landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB. Die überplanten Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt derzeit als gemischte Bauflächen dargestellt und weitestgehend bebaut und versiegelt. Unversiegelte Teilbereiche stellen neben einigen Restflächen in erster Linie mehrere von dem vorhandenen Baumbestand in Anspruch genommenen Bereiche dar.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne eine Durchführung der Planung ergibt sich keine unmittelbar absehbare Veränderung der bestehenden Situation. Der bereits geringe Anteil der unversiegelten Flächen an der Gesamtfläche bleibt voraussichtlich weitestgehend unverändert. Bei einer auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglichen Intensivierung der gewerblichen Nutzung könnte auch eine weitere Inanspruchnahme von noch nicht bebauten Flächen erfolgen.

Prognose mit Durchführung der Planung

Die geänderte Darstellung von gemischten Bauflächen als Wohnbauflächen bereitet eine allgemeinverbindliche Überplanung des Gebiets über ein Bebauungsplanverfahren und damit letztendlich eine geänderte Inanspruchnahme bzw. Versiegelung von bereits erschlossenen und in weiten Teilen versiegelten innerstädtischen Flächen, die für die Entwicklung eines städtebaulich wünschenswerten Wohnstandortes erforderlich sind, vor. Es werden keine als Maßnahmen- bzw. Ausgleichsflächen oder als landwirtschaftliche Flächen genutzten Bereiche überplant. Grundsätzlich sind durch die Planung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Folgewirkungen der geänderten Flächendarstellung insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die Inanspruchnahme einer bereits heute weitestgehend versiegelten und in Anbetracht der Lagegunst untergenutzten innerstädtischen Fläche für eine städtebaulich zu begrüßende Fortentwicklung hin zu einem Wohnquartier ist, wie in Kapitel 4.2.3 (Geprüfte Planungsalternativen) beschrieben, einer Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind vor diesem Hintergrund keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ersichtlich. Die Planung bereitet im Gegenteil eine positiv zu beurteilende Wiedernutzbarmachung von insgesamt in dieser Lage untergenutzten Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu Wohnzwecken vor. Der sogenannten „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird mit dieser innerstädtischen Transformationsplanung Folge geleistet; mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Im Bereich des Plangebiets liegt als natürlicher Bodentyp der für Norderstedt typische Gley-Podsol mit Orterde oder Ortstein aus Fließerde über Sand vor. Die Böden haben nur eine geringe bis mäßige Ertragsfähigkeit, infolge der guten Durchlässigkeit ein geringes bis mäßiges Retentionsvermögen für Wasser und gleichzeitig auch nur eine mäßige Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist mittelmäßig. Insgesamt handelt es sich um einen regionaltypischen Bodentyp, empfindliche und seltene Böden mit einem besonderen Schutzanspruch kommen in dem Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Böden sind meist durch die gewerblichen Nutzungen mit nutzungsbedingten Versiegelungen überformt und die meisten Bodenfunktionen sind bereits erheblich eingeschränkt.

Altlasten

In dem Plangebiet befanden sich mit einer Metallhärtereierie und einem metallverarbeitenden Werkzeugbetrieb zwei Unternehmen, deren Betriebstätigkeiten im Laufe der Zeit aus unterschiedlichen Gründen mit einer zum Teil nicht unerheblichen Belastung des Bodens einherging.

Für das Gebiet wurden bereits mehrere Altlastenuntersuchungen und ein Monitoring erstellt. Als Bewertungsgrundlage für die aktuelle Situation und die erforderlichen weiteren Maßnahmen dienen zwei aktuelle Untersuchungen des Sanierungsbedarfs aus dem Jahr 2024, die in Kapitel 4.6 (Referenzliste der herangezogenen Quellen) aufgeführt sind.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Bodenfunktion

In dem Plangebiet wären voraussichtlich keine relevanten Veränderungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts wäre jedoch weiterhin eine Wiederaufnahme oder Intensivierung der gewerblichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans möglich, was mit einer weiteren Zunahme der Bodenversiegelung einhergehen könnte.

Altlasten

Die Belastungen würden, wenn keine Veränderungen an den bestehenden Nutzungen und Bauwerken vorgenommen werden, voraussichtlich im Boden verbleiben und könnte auch in Zukunft negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Ein Monitoring des Grundwassers würde fortgeführt werden. Wenn im Rahmen einer planungsrechtlich denkbaren gewerblichen Nachnutzung oder Neunutzung auf den belasteten Flächen Veränderungen, beispielsweise an dem Gebäudebestand, erforderlich sein sollten, und

das Monitoring eine erhebliche Verschlechterung belegt, müssten die vorhandenen Belastungen vrstl. saniert bzw. entfernt werden.

Sollte sich unter einer realistischen Annahme bei einer Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig keine relevante Veränderung der bestehenden Situation ergeben, wäre allerdings auch keine erhebliche Veränderung des Ist-Zustandes in Bezug auf die Altlasten zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Mit der Durchführung der Planung ergeben sich keine erstmaligen Versiegelungen, sowohl bezogen auf die reale Bestandssituation als auch aus planungsrechtlichen Sicht, da alle Flächen bereits baulich genutzt werden und als gewerbliche Baufläche im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost festgesetzt sind. Die beanspruchten Bodenflächen haben von Natur aus ohnehin keine besondere Bedeutung für den Bodenschutz.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Versiegelung ist von keiner relevanten Verschlechterung der Bodenfunktionen bei der Umsetzung der geänderten Plandarstellung auszugehen. Die mit dem Abriss des Gebäudebestands und der Neubebauung ermöglichte Bodensanierung könnte zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden führen.

Altlasten

Bei der Realisierung der Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans über einen Bebauungsplan sind die Bodenbelastungen zwingend zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist ein Sanierungsplan zu erstellen und die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen muss vertraglich gewährleistet werden.

Die möglichen Auswirkungen der vorhandenen Belastungen stehen einer geänderten Flächendarstellung auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplans schafft für sich genommen noch keine Baurechte. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geänderte Flächendarstellung des Flächennutzungsplans realisiert werden kann, wenn in dem allgemeinverbindlichen Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren geeignete Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch bezogen auf dem Umgang mit den Belastungen, getroffen werden. Dies wird der Fall sein, da eine Sanierung der Fläche technisch und wirtschaftlich möglich ist und in jedem Fall eine vom Flächennutzungsplan unabhängige Voraussetzung für eine Bebauung des Geländes mit Wohnungsbauten darstellt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Die detaillierte Darstellung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungsebene (der konkreten Bebauungsplanung). Zum Schutz des Bodens soll die zusätzliche Bodenversiegelung über den Bebauungsplan auf das zur Umsetzung des Konzeptes notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Weitere Festsetzungen zur Begrünung können zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führen.

Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

Altlasten

Auf der Ebene der vorbereitenden, nicht allgemeinverbindlichen Flächennutzungsplanung erfolgt eine Kennzeichnung bzw. Umgrenzung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Die Kennzeichnung trifft keine Aussage zu der konkreten Belastung der umgrenzten Fläche. Für die Details zu dieser Frage wird auf die Ergebnisse einer aktuellen Sanierungsuntersuchung³ verwiesen, in der altlastenverdächtige Grundstücke im Jahr 2023 zum z. T. wiederholten Male untersucht und bewertet wurden. Die Kennzeichnung entfaltet eine Anstoßwirkung für das nachgeordnete, hier parallele Bebauungsplanverfahren, über das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Festsetzung von erforderlichen Maßnahmen letztendlich gesichert werden müssen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Eine Darstellung von konkrete Vermeidungs-, Verminderungs- und Beseitigungsmaßnahmen (Sanierungsplan) erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 337.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Aufgrund der Umsetzung von erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind bei der Durchführung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Altlasten zu erwarten. Auf der hier nur vorbereitenden Ebene der

³ Sanierungsuntersuchung B-Plan 337 Garstedter Tor - Ergebnisbericht: Kohfurth 21, Stettiner Str. 9, Stettiner Str. 11, Kösliner Weg 14; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 08.03.2024

Flächennutzungsplanung verbleiben vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich allerdings in dem rechtlich nicht normierten Trinkwassergewinnungsgebiet Schnelsen.

Aufgrund von Grundwasserstandmessungen im Umfeld des Plangebiets kann für das Gebiet großräumig eine südlich bis südwestlich gerichtete Grundwasserfließrichtung abgeleitet werden. Im Frühjahr 2023 (April) betrug der Flurabstand des Grundwassers an zwei Messstellen in bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ca. 2,0 m bzw. 2,4 m. Im Herbst 2023 (Oktober) betrug der Abstand aufgrund saisonaler Schwankungen ca. 2,3 m bzw. 2,8 m. Im selben Monat wurde zudem im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung zum Schutzgut Grundwasser der Flurabstand der Grundwasseroberfläche an einer Vielzahl von Punkte in dem Plangebiet gemessen. Der Flurabstand lag zwischen ca. 1,8 m und ca. 3,0 m.

Die Mächtigkeit der Wassersättigung ist abhängig von der Mächtigkeit der Sande und den vorangegangenen Niederschlagswassereinträgen. Die Mächtigkeit des oberen freien Grundwasserleiters unterscheidet sich in dem Plangebiet je nach Lage stark und damit lag bei einer Messung im September 2023 die Wassersättigung zwischen nahezu 0 m im Norden und über 6,0 m im Südosten des Plangebiets.

Das Grundwasser wurde in mehreren Kampagnen von 2008 bis 2023 untersucht und es ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebiets stellenweise mit Cyaniden, chlorierten Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen in geringen bis höheren Konzentrationen belastet. Unter anderem der an dieser Stelle geringmächtige Grundwasserleiter und die geringe Fließgeschwindigkeit führen allerdings nur zu einer niedrigen Frachtrate der ausgetragenen Schadstoffe. Der Grundwasserschaden bzw. die Belastung des Grundwassers ist weitestgehend immobil und breitet sich zurzeit nur in einem geringfügigen Maße aus.

Zuletzt wurden im Jahr 2023 Boden- und Grundwasseruntersuchungen in den bereits vorhandenen und auch neu erstellten Messstellen durchgeführt. Für detailliertere Ausführungen wird auf den grundlegenden Ergebnisbericht zum Schutzgut Grundwasser der Sanierungsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 337 verwiesen⁴.

⁴ B-Plan 337 Garstedter Tor - Sanierungsuntersuchung - Ergebnisbericht: Schutzgut Grundwasser; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 05.04.2024

Oberflächenwasser

In dem Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) vorhanden. Die Fläche gehört zum Einzugsbereich der Moorbek, die den Vorfluter für das aus dem Plangebiet abzuleitende Niederschlagswasser darstellt. Die Moorbek mündet in die Mühlenau; das Plangebiet fällt entsprechend in das Zuständigkeitsgebiet des Wasserverbandes „Mühlenau“.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand in überwiegenden Teilen versiegelt und liegt in keinem Hochwasserrisiko- oder Gefahrengebiet.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Grundwasser

Das Grundwasser würde ohne eine Verwirklichung der geänderten Plandarstellung weiterhin mit Cyaniden, chlorierten Kohlenwasserstoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen aus den bekannten Arealen mit Bodenverunreinigungen beaufschlagt. Die bestehende Schadstofffahne würde sich langsam ausbreiten. Der Schaden würde behördlich überwacht, die Schadstoffausbreitung beobachtet und ggf. würden Maßnahmen gegen die Ausbreitung ergriffen werden.

Oberflächenwasser

Bei einer Nichtverwirklichung der Plandarstellung ergibt sich vrstl. keine relevante Veränderung der bestehenden Situation. Das Gelände bleibt weiterhin in überwiegenden Teilen versiegelt.

Prognose mit Durchführung der Planung

Grundwasser

Bei der Realisierung der Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans werden bisher überwiegend versiegelte und (ehemals) gewerblich genutzte, im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen einer Wohnbaunutzung zugeführt.

Der Flächennutzungsplan trifft entsprechend seines Detaillierungsgrades keine Aussage zu einer möglichen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate. Die konkreten Auswirkungen einer Bebauung, wie die Auswirkungen einer Tiefgarage auf das Grundwasser, werden ebenfalls erst im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens betrachtet. Es ist zu erwarten, dass die Belastung des Bodens und des Grundwassers durch die Umsetzung der Maßnahmen eines Sanierungsplans zum großen Teil beseitigt werden. Eine klare Lösung für den Umgang mit der Belastung über die Maßnahmen eines Sanierungsplans stellt in jedem Fall eine vom

Flächennutzungsplan unabhängige Voraussetzung für eine vorgesehene Bebauung des Geländes mit Wohnungsbauten dar.

Oberflächenwasser

Durch die bei der Realisierung der geänderten Flächendarstellung zu erwartende Veränderung der Oberflächenversiegelung ist auch eine Veränderung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Aufgrund der bereits im Bestand hohen Flächenversiegelung in dem ca. 1,853 ha kleinen Gebiet ist allerdings in jedem Fall im Vergleich zum Bestand keine erhebliche negative Veränderung für das Hochwasserrisiko, für die qualitative und quantitative Belastung der Moorbek und für das Schutzgut Wasser – Oberflächenwasser insgesamt zu erwarten. Durch die Umwandlung des vorhandenen Gewerbes in Wohnen wird bei einer Realisierung der geänderten Plandarstellung zusätzlich das Gefährdungspotential für eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verringert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundwasser

Mögliche Maßnahmen zur Minderung der konkreten Planungsauswirkungen auf das Schutzgut werden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 337 Norderstedt sein, mit dem die allgemeinverbindlichen Baurechte auf der Fläche geändert werden sollen. In diesem Zuge ist ein Sanierungsplan erforderlich. Wenn die in diesem Plan definierten Maßnahmen durchgeführt werden, kann die Belastung des Bodens und des Grundwassers zum großen Teil beseitigt werden. Das verunreinigte Grundwasser soll vrstl. abgepumpt werden.

Im Rahmen der Genehmigung für das neue Wohnungsbauprojekt ist darüber hinaus von der unteren Wasserbehörde zu prüfen, ob eine Maßnahme dem Schutz des Trinkwassers in diesem Trinkwassergewinnungsgebiet zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Auf der nur vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans sind vor diesen Hintergründen keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Oberflächenwasser

Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans, der die gewünschte städtebaulichen Entwicklung nur die Grundzüge darstellt, sind vor dem Hintergrund der bisherigen Flächendarstellung und Nutzung der Fläche keine Maßnahmen erforderlich. Maßnahmen zur Verringerung und Regelung des Oberflächenabflusses werden, soweit erforderlich, Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Grundwasser

Die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans führt nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser. Bei einer Umsetzung der geänderten Flächendarstellung ist im Gegenteil mit positiven Planauswirkungen für das Schutzgut zu rechnen, da bestehende Belastungen des Grundwassers im Zuge der neuen Bebauung weitestgehend beseitigt werden müssen.

Oberflächenwasser

Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen. Eine mögliche Reduzierung der Einleitungsmengen in und die Auswirkungen auf die Moorbek werden Gegenstand des allgemeinverbindlichen Bebauungsplanverfahrens sein.

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Luftschadstoffe

Nach dem jüngsten Bericht „Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020“ (Stand: 05/2022) des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Schleswig-Holstein, seit 01. Januar 2023 Landesamt für Umwelt (LfU), ist weiterhin an keinem Straßenabschnitt in Norderstedt mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (BImSchV) zu rechnen. Der Bericht weist im Einwirkungsbereich des Plangebiets entsprechend keinen kritischen Straßenabschnitt aus, an dem jetzt oder in Zukunft ein Überschreiten der aktuell gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten wäre.

Andere relevante Eintragungsquellen bzgl. Luftschadstoffe sind für das Plangebiet nicht bekannt. Ein benachbarter fleischverarbeitender Betrieb am Kösliner Weg ist nicht geeignet, durch die ausgeübten Tätigkeiten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftemissionen hervorzurufen. Die sonstigen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung sind in diesem Zusammenhang auch vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte des Gewerbegebiets in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnen, was die Ansiedlung belästigender Betriebe faktisch ausschloss, nicht weiter relevant bzw. störend.

Gerüche

In dem Plangebiet selbst sind keine hier relevanten Nutzungen (mehr) vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an weitere gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiets Kohfurth an.

Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 7 Garstedt wurden in dem Gewerbegebiet Betriebe, die relevante Geruchsbelästigungen verursachen können, nicht zugelassen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich in Richtung Westen ein fleischverarbeitender Betrieb. Der Betrieb hält mit seinen Betriebsvorgängen den gesetzlichen Grenzwert für den, hier im Kontext einer möglichen Geruchsbelastung relevanten, maximalen Anteil an organischen Stoffen in der Abluft ein. Es kann entsprechend angenommen werden, dass die Anlage keine im Sinne der TA-Luft relevante, schädliche Geruchsauswirkung auf ihre Umgebung und auf das Plangebiet hat. Es sind keine weiteren hier ggf. relevanten oder erheblichen Geruchsemissionen im Umfeld des Plangebiets bekannt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Luftschadstoffe

Insgesamt kommt es im gesamten Norderstedter Stadtgebiet nicht zu einem signifikanten Anstieg der Luftschadstoffbelastungen. Auch für das Plangebiet ergibt sich keine absehbare Veränderung der bestehenden Situation.

Auf der Fläche könnten sich allerdings auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts neue gewerbliche Betriebe ansiedeln, die je nach der konkreten Nutzung auch Auswirkungen auf die Belastung mit Luftschadstoffen in dem Gebiet haben könnten. Im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan 2020 ist auch eine gemischte Baufläche vorgesehen. Da in diesen Bauflächen unterschiedliche, teils verkehrsproduzierende Nutzungen möglich sind, kann dies bei einer neuen Nutzung der Flächen ebenfalls zu einer Steigerung der Luftschadstoffbelastung führen.

Gerüche

Es ergibt sich bei einer realistischen Betrachtung keine absehbare Veränderung der bestehenden Situation. Auf der Fläche könnten sich allerdings auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts neue gewerbliche Betriebe ansiedeln, die je nach der konkreten Nutzung auch Auswirkungen auf die Geruchsbelastung in dem Gebiet haben könnten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Luftschadstoffe

Hinsichtlich der durch den Autoverkehr ausgelösten Schadstoffbelastung ist durch die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche keine signifikante Änderung bzw. keine Überschreitung der gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten. Von der geplanten Wohnnutzung wird insgesamt keine relevante Belastung ausgehen. Durch die Planung ergibt sich entsprechend keine relevante Veränderung der bestehenden Situation. Die neue Wohnnutzung wird vorstl. auch durch die benachbarten Nutzungen in der näheren

Umgebung nicht bzw. nicht in einem relevanten oder erheblichen Maße durch Luftschadstoffe beeinträchtigt werden.

Gerüche

Durch die Planung ergibt sich keine relevante Veränderung der bestehenden Emissionssituation in dem Gebiet. Von der geplanten Wohnnutzung wird keine relevante Belastung ausgehen. Die neue Wohnnutzung wird auch durch die benachbarten Nutzungen in der näheren Umgebung nicht in einem relevanten oder erheblichen Maße beeinträchtigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet bei einer Verwirklichung der Plandarstellung das maßgebliche Irrelevanzkriterium nach TA-Luft überschritten wird.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Luftschadstoffe

Im Rahmen dieser Planung sind keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Der anzustrebende Erhalt der bestmöglichen Luftqualität gem. § 50 BImSchG wird auch Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Gerüche

Von der Planung und den benachbarten Nutzungen und gehen keine hier relevanten bzw. erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet und auf die Umgebung bezogen auf das Schutzgut Luft - Gerüche aus. Im Rahmen dieser Planung sind keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Luftschadstoffe

Es verbleiben keine relevanten negativen Auswirkungen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung.

Gerüche

Es verbleiben keine relevanten negativen Auswirkungen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung.

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Das Plangebiet weißt nach einer Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt aus dem Jahr 2014 (Klimagutachten) als bebauten Gebiet keine relevante Kaltluftproduktionsrate auf und befindet sich nicht in einem Kaltluftvolumenstrom. Aufgrund der vergleichsweise hohen Lufttemperaturen in einer austauscharmen Strahlungswetternacht liegt nach dem Gutachten eine weniger günstige bioklimatische Situation vor. Die südlich und westlich gelegenen gewerbliche genutzten, in

weiten Teilen versiegelt und als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen sind vergleichbaren oder auch ungünstigen bioklimatischen Situationen ausgesetzt. Die Kaltluft aus der Garstedter Feldmark und dem Garstedter Dreieck hat aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu diesen relevanten Entstehungsgebieten keinen hervorgehobenen Einfluss auf die örtliche Situation. Das weitestgehend bebaute Plangebiet hat keine Bedeutung als Ausgleichsraum.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die in dem innerstädtischen Plangebiet vorhandenen Nutzungen weisen auch aufgrund der Umgebung keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamtstädtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Darüber hinaus besteht die Absicht, bis 2040 klimaneutral zu sein. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen und den globalen Erfordernissen an den Klimaschutz gerecht zu werden, sollen Neubauten nunmehr klimaneutral errichtet werden bzw. besser noch als Plusenergiegebäude zu betreiben sein.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan 2020 als gemischte Baufläche dargestellt. Es umfasst im Wesentlichen überwiegend versiegelte, gewerblich genutzte Flächen. Die (ehemaligen) Betriebsstätten stehen teilweise leer. In einem kleinen südöstlichen Bereich befindet sich bereits eine Wohnnutzung (ehemaliges Betriebsleiterwohnen).

Prognose ohne Durchführung der Planung

Stadtklima

Ohne die Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Klima/Stadtklima in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die Prognosekarte der Stadtklimaanalyse 2014, die die bestehenden Darstellungen des FNP 2020 als realisiert zugrunde legt, weist den Flächen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin eine weniger günstige bioklimatische Situation zu. Die weiterstehend bebaute Fläche hat weiterhin keine Bedeutung als Ausgleichsraum.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Ohne die Durchführung der Planung könnte sich insgesamt eine gemischte bzw. nach geltendem verbindlichen Planungsrecht eine neue gewerbliche Nutzung etablieren. Diese kann stellenweise zu einer gemäß anzuwendenden Planrecht möglichen, zusätzlichen Versiegelung führen. Ggf. könnte das Plangebiet durch diese

möglichen Versiegelungen anfälliger gegenüber den Folgen des Klimawandels werden.

Klimaschutz

Ohne die Durchführung der Planung werden keine neuen zusätzlichen CO₂-Emissionen für den Bau von Wohngebäuden und die Herstellung der weiteren Anlagen emittiert. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts könnten allerdings auch neue gewerbliche Anlagen entstehen. Insgesamt ergeben sich aber im Falle einer nicht-Durchführung der Planung bei einer realistischen Betrachtung keine unmittelbar absehbaren Veränderungen für das Schutzgut Klima - Klimaschutz.

Prognose mit Durchführung der Planung

Stadtklima

Da die Fläche weder ein Kaltluftentstehungsgebiet ist, noch im Bereich einer Kaltluftströmung liegt, verändert sich für das Gebiet und die angrenzenden Quartiere die stadt- bzw. bioklimatische Situation mit einer Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans 2020 von einer gemischten zu einer wohnbaulichen Fläche vermutlich nicht in einem relevanten Maße. Denn bei beiden über den Flächennutzungsplan ermöglichten Nutzungsoptionen ist von einer Bebauung der Fläche auszugehen. Die auf der Fläche neugeplanten Wohnungen werden vermutlich, wie bereits die Bestandsbebauung, lagebedingt weiterhin einer weniger günstigen bioklimatischen Situation ausgesetzt sein.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Planung wird die Darstellung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert. Aufgrund der dadurch weiterhin vorhandenen Möglichkeit der baulichen Nutzung ist mit einer Änderung der Flächendarstellung keine Verschlechterung, sondern ggf. eher eine geringfügige Verbesserung in dem Gebiet zu erwarten. Wohnbauliche Flächen sind zumeist durch einen höheren Anteil an Durch- und Begrünung geprägt. Für das Vorhaben selbst (die Wohnnutzung) und die Umgebung ergeben sich entsprechend durch die Planung keine realistisch absehbaren Risiken in Bezug auf den Klimawandel.

Klimaschutz

Die Änderung der Flächendarstellung in dem Plangebiet bereitet eine Neubebauung mit Wohngebäuden vor. Diese über einen neuen Bebauungsplan ermöglichte neue Wohnnutzung verursacht über ihre Lebensdauer hinweg CO₂-Emissionen. Ein Vergleich zu den möglichen CO₂-Emissionen in Hinblick auf die vorhandene Gebietsdarstellung (Mischgebiet) bzw. der bisher in dem Gebiet planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzung ist insofern nicht möglich, da je nach konkrete Ausgestaltung und Intensität der Nutzung höhere oder

niedrigere CO₂-Emissionen anfallen können. Hierzu trifft die vorbereitende Flächennutzungsplanung keine Aussagen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die Änderung der Darstellung von einer gemischten zu einer Wohnbaufläche kann zu einem reduzierten möglichen Versiegelungsgrad führen. Bei der Entwicklung eines verbindlichen Bauleitplanes sind die entsprechenden Orientierungswerte für Obergrenzen für die bauliche Nutzung über die Baunutzungsverordnung definiert. Diese sind bei einer wohnbaulichen Nutzung meist geringer als für die Baugebiete, die aus einer gemischten Bauflächendarstellung entwickelt werden können. Eine geringere Flächenversiegelung geht in der Regel mit einem besseren Stadtklima einher.

Grundsätzlich trifft die vorbereitende Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans hier allerdings keine verbindlichen Aussagen zu der Versiegelung oder den Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima. Auf dieser Planungsebene sind keine über die geänderte Flächendarstellung hinausgehenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung der Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans über einen Bebauungsplan (Nr. 337) werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Stadtklima vorgesehen werden. Es ist zu erwarten, dass sich insbesondere Durch- und Begrünungsmaßnahmen insgesamt positiv auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet auswirken werden.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind auf dieser vorbereitenden Planungsebene keine über die geänderte Flächendarstellung hinausgehenden Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 337) wird mit grünplanerischen Festsetzungen dazu beigetragen werden, die bestehenden Bepflanzungen soweit wie möglich zu erhalten und eine zukunftsfähige Durchgrünung des neuen Quartiers zu ermöglichen, um auch auf die zunehmende Häufigkeit von Extremwetterereignissen besser reagieren zu können. Die vorbereitende Flächennutzungsplanung ermöglicht auch die entsprechenden Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Klimaschutz

Grundsätzlich werden mit der Planung innerstädtische, bereits baulich in Anspruch genommene Flächen überplant und keine Flächen auf der un bebauten „grünen Wiese“ in Anspruch genommen, was im Kontext

der erforderlichen baulichen Weiterentwicklung der Stadt grundsätzlich eine allgemeine Klimaschutzmaßnahme darstellt.

Konkrete Klimaschutzmaßnahmen sind jeweils Gegenstand anderer Planebenen. Für das parallele Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 337 wird ein Energiekonzept erstellt, das vorgesehene Maßnahmen beschreibt. Konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz erfolgen ebenso über diesen Bebauungsplan.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Die weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen werden auch bei einer Realisierung der geänderten Flächendarstellung vermutlich erhalten bleiben, bzw. können im Plangebiet nur geringfügig verbessert werden. Die Ursache der bioklimatischen Rahmenbedingungen liegt nicht nur in der vorgesehenen Nutzungsform im Plangebiet begründet, sondern sie ist auch auf die benachbarten, insbesondere gewerblichen Nutzungen, die sich durch hohe Versiegelungsanteile auszeichnen, zurückzuführen. Wünschenswert wäre aus stadtklimatischen Gesichtspunkten daher langfristig eine städtebauliche Umwandlung der weiteren dargestellten gemischten Bauflächen bzw. der vorhandenen hochversiegelten Gewerbeflächen. Dies würde voraussichtlich zu einer allgemeinen Verbesserung der stadtklimatischen Situation führen. Die Planung trägt hierzu bei.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte lässt sich die Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels grundsätzlich als gering einstufen.

Klimaschutz

Auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans sind keine verbleibenden Auswirkungen ersichtlich. Eine konkrete Betrachtung von Klimaschutzmaßnahmen erfolgt auf anderen Planungsebenen.

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. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Siedlungsbereich der Stadt Norderstedt. Im Landschaftsplan wird das Gebiet noch als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Landschafts- und Ortsbild des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts ist entlang der Kohfurth durch den straßenbegleitenden Knick- und weiteren Baumbestand geprägt.

Die gewerblich genutzten Flächen sind von hier aus nur eingeschränkt einseh- und wahrnehmbar. Von der Stettiner Straße überwiegt hingegen der gewerblich geprägte Eindruck mit Hallen, befestigten Flächen und Stellplatzanlagen. Der Baumbestand an der Westgrenze des Plangebietes ist vom öffentlichen Raum aus nur durch die die Gebäude überragenden Baumkronen kaum erkennbar.

Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine eher geringe Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund der gewerbebaulichen Vorprägung und des baulichen Umfeldes als gering einzustufen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne eine Realisierung der geänderten Plandarstellung wären kurz- bis mittelfristig im Plangebiet keine Veränderungen für das Schutzgut Landschaft im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten. Grundsätzlich wäre jedoch weiterhin eine stärkere bauliche Ausnutzung des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des bereits wirksamen Bebauungsplans Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost (Gewerbegebiet) möglich.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der hier vorbereiteten Ausweisung eines Wohngebiets wird der Standort im städtebaulichen Umfeld neu definiert. Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt wird in einem nächsten Schritt ein konkretes städtebauliches Konzept verfolgt, das eine harmonische Einbindung der neuen Baustrukturen in den Siedlungszusammenhang und eine stimmige Weiterentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes erreichen soll. Die konkrete Einbindung der neuen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft, die erst auf Grundlage des Bebauungsplans entstehen können, wird entsprechend Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sein.

Die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehene mehrgeschossige Bauweise führt im Vergleich zur realen Bestandsbebauung zu einer Veränderung des Ortsbildes, insbesondere aus der Sicht der Stettiner Straße. Nach Westen und zur Kohfurth tritt eine mehrgeschossige Bebauung angesichts der umgebenden und mächtigen Baumstrukturen weniger in Erscheinung. Das geltende Planrecht lässt bereits auch eine 3- bis 4-geschossige (gewerbliche) Bauweise zu.

Auf der allgemeinen und nur vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Es sind auf dieser Planungsebene keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Die detaillierte Darstellung

von Maßnahmen bezogen auf das Schutzgut Landschaft (z. B. Eingrünung, Begrünung, Sicherung des Baumbestands) erfolgt auf der nachfolgenden Bauleitplanungsebene bzw. im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung.

Mögliche Beeinträchtigungen der Landschafts- und Ortsbildqualität können in den nachfolgenden Verfahren auch durch den Erhalt und den Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen minimiert werden.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden lokal begrenzt sein, eine weiträumige Beeinträchtigung des innerörtlichen Landschafts- bzw. Freiraumerlebens ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In dem Plangebiet sind am westlichen Rand und entlang der Kohfurth geschützte Knickstrukturen vorhanden. Die Knickpflege ist seit 2023 von der UNESCO allgemein als immaterielles Kulturerbe anerkannt⁵. Auf der Fläche sind keine weiteren Kulturgüter vorhanden.

Relevante Sachgüter stellen in dem Plangebiet in erster Linie die vorhandenen Bauwerke und Betriebsmittel der gewerblichen und sonstigen Nutzungen dar. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude und in einem weiteren Bauwerk eine gemischte Nutzung. Die (ehemals) gewerblich genutzten baulichen Anlagen stehen teilweise leer und haben im Kontext des Schutzguts keine hervorgehobene Bedeutung mehr.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne eine Verwirklichung der geänderten Plandarstellung könnte auf Grundlage des geltenden Planungsrechts eine weitere bzw. neue gewerbliche Nutzung der Flächen erfolgen. Die Knickstrukturen sind planungsrechtlich weiterhin indirekt über eine Erhaltungsbindung für die Überhälter und stellenweise weitere Festsetzungen, wenn auch aus heutiger Sicht nicht mehr im ausreichenden Maße, geschützt. In absehbarer Zeit wären keine umfassenden Veränderungen und entsprechend keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung wird die erste Voraussetzung für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung des Gebiets geschaffen. Grundsätzlich kann die Planung zu einer Wertsteigerung der Grundstücke im Plangeltungsbereich führen. Eine neu dargestellte Wohnbaufläche, auf der zeitnah eine Entwicklung erfolgen soll, ist im

⁵ Knickpflege in Schleswig-Holstein. UNESCO, 2023. Verfügbar unter: <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/immaterielles-kulturerbe/immaterielles-kulturerbe-deutschland/knickpflege>

Vergleich zu der bisher dargestellten gemischten Baufläche, die überwiegend mit gewerblichen Anlagen bebaut ist, als monetär wertvoller anzusehen.

Da die vorbereitende Flächennutzungsplanung als behördenverbindliche Planung allgemein nicht geeignet ist, Baurechte zu begründen, ergeben sich einzig durch die Änderung des Flächennutzungsplans noch keine weiteren relevanten Veränderungen für das Schutzgut. Weitere relevante Veränderungen treten vrstl. erst mit der Rechtsverbindlichkeit eines allgemeinverbindlichen Bebauungsplans auf, der die geänderten Baurechte schafft. Erst im Rahmen dieses parallelen Bebauungsplanverfahrens und der in diesem Verfahren getroffenen Festsetzungen sind konkrete Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie die Knicks und die vorhandenen baulichen Anlagen, zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erheblich.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Auswirkungen der konkreten Bebauungsplanung werden in diesem Verfahren im Detail betrachtet und vrstl. werden Maßnahmen, beispielsweise zum Schutz der Knicks, festgesetzt.

Einschätzung / Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv / negativ)

Die Planungen führen vrstl. zu einer im Kontext des Schutzguts positiv zu bewertenden Wertsteigerung der Grundstücke. Es verbleiben auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung keine weiteren erheblichen Auswirkungen, die nicht im Rahmen des folgenden Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln sind.

4.5.4 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.

4.5.5 Methodik der Umweltprüfung / Kenntnislücken

Für die Erstellung dieser Umweltprüfung wurden Informationen aus vorliegenden Untersuchungen und frei zugänglichen Quellen, wie gesamtstädtischen Konzepten, genutzt. Die auf der vorbereitenden Planungsebene der Flächennutzungsplanung relevanten Umweltauswirkungen wurden ermittelt, betrachtet und bewertet. Vor dem Hintergrund der vorbereitenden Planungsebene und des parallel erarbeiteten Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt wurde auch zur

notwendigen Vermeidung eines unverhältnismäßigen Untersuchungsaufwandes in diesem Verfahren auf eine getrennte Erstellung weiterer nicht erforderlicher Fachgutachten und Untersuchungen verzichtet (siehe Kapitel 4.4 - Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)).

Die Bewertung der Bedeutung bzw. der Empfindlichkeit der Schutzgutfunktionen und der vorhandenen Vorbelastungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der Projektauswirkungen umfasst das Ausmaß der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. die Risiken für die Schutzgüter und erfolgt unter Berücksichtigung von Vorbelastungen und Maßnahmen, mit denen wesentliche umwelterhebliche Auswirkungen vermieden und vermindert werden sollen. Es bestanden keine wesentlichen Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020).

4.5.6 Monitoring

Es werden keine Monitoringmaßnahmen für die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung erforderlich, da mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen. Für die Schutzgüter erfolgt darüber hinaus auch im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten, allgemeinverbindlichen Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt eine Darstellung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

4.6 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung vom 26.09.2023
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Fledermauskonzept Norderstedt, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
- Lärmkartierung der Stadt Norderstedt, zur 3. Stufe der EG-Umgebungslärmrichtlinie, Stand: 01/2018
- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023, Stand: 07/2020
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020

- Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt, Stand: 11/2022
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt, Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2013 - 2023
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Stand 05/2022
- Knickpflege in Schleswig-Holstein. UNESCO, 2023. Verfügbar unter: <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/immaterielles-kulturerbe/immaterielles-kulturerbe-deutschland/knickpflege>
- Sanierungsuntersuchung B-Plan 337 Garstedter Tor - Ergebnisbericht: Kohfurth 21, Stettiner Str. 9, Stettiner Str. 11, Kösliner Weg 14; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 08.03.2024
- B-Plan 337 Garstedter Tor - Sanierungsuntersuchung - Ergebnisbericht: Schutzgut Grundwasser; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 05.04.2024
- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 13 Bäumen zum Bauvorhaben Kohfurth 21 in Norderstedt; Institut für Baumpflege Hamburg, 08.05.2024
- Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.03.2019
- Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 09.05.2019

5 Abwägung der negativen Umwelt- und der Planungsauswirkungen

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) bereitet in Ihrem Geltungsbereich mit einer Änderung der bestehenden Bauflächendarstellung von „gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ die Entwicklung eines Wohnungsbauprojektes vor, für das ein parallel aufgestellter Bebauungsplan die Baurechte schaffen soll. Die vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 337 Norderstedt.

Die Planung ist erforderlich, um dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und um die Stadt Norderstedt als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Sie trägt den im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Bevölkerungsentwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in dem angespannten Norderstedter Wohnungsmarkt Rechnung. Darüber hinaus handelt sich bei der Planung um eine besonders zu berücksichtigende Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils im Zuge der Innenentwicklung, die entsprechend auch zu einer Minimierung der neuen Flächeninanspruchnahme mit beiträgt.

Insgesamt sind mit der Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der überwiegend im allgemeinverbindlichen Bebauungsplan zu sichernden Maßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die vorbereitende Flächennutzungsplanung werden in Verbindung mit der parallelen, verbindlichen Bauleitplanung schädliche Umweltauswirkungen auf die in Zukunft ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG vermieden.

Den mit der Planung verfolgten Belangen wird im Rahmen der geänderten Flächendarstellung auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Umweltprüfung klar der Vorzug vor anderen Belangen, wie denen der Wirtschaft, gegeben. Es sind keine geeigneten Planungsalternativen ersichtlich, mit der die Grundzüge der Planungskonzeption ebenfalls erreicht werden könnten. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans stellt einen positiven Beitrag zur Förderung der Stadtentwicklung dar und die Planinhalte sind insgesamt städtebaulich erforderlich.

6 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebiets	ca. 1,853 ha
	davon Wohnbauflächen	ca. 1,697 ha
	davon sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße	ca. 0,156 ha

7 Kosten und Finanzierung

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) fallen keine Kosten für die Stadt an.

8 Beschlussfassung

Die Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt (FNP 2020) „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 01.10.2024 gebilligt.

Norderstedt, den 01.08.2025

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung

gez. Dr. Magazowski **DS**

Dr. Christoph Magazowski
Erster Stadtrat