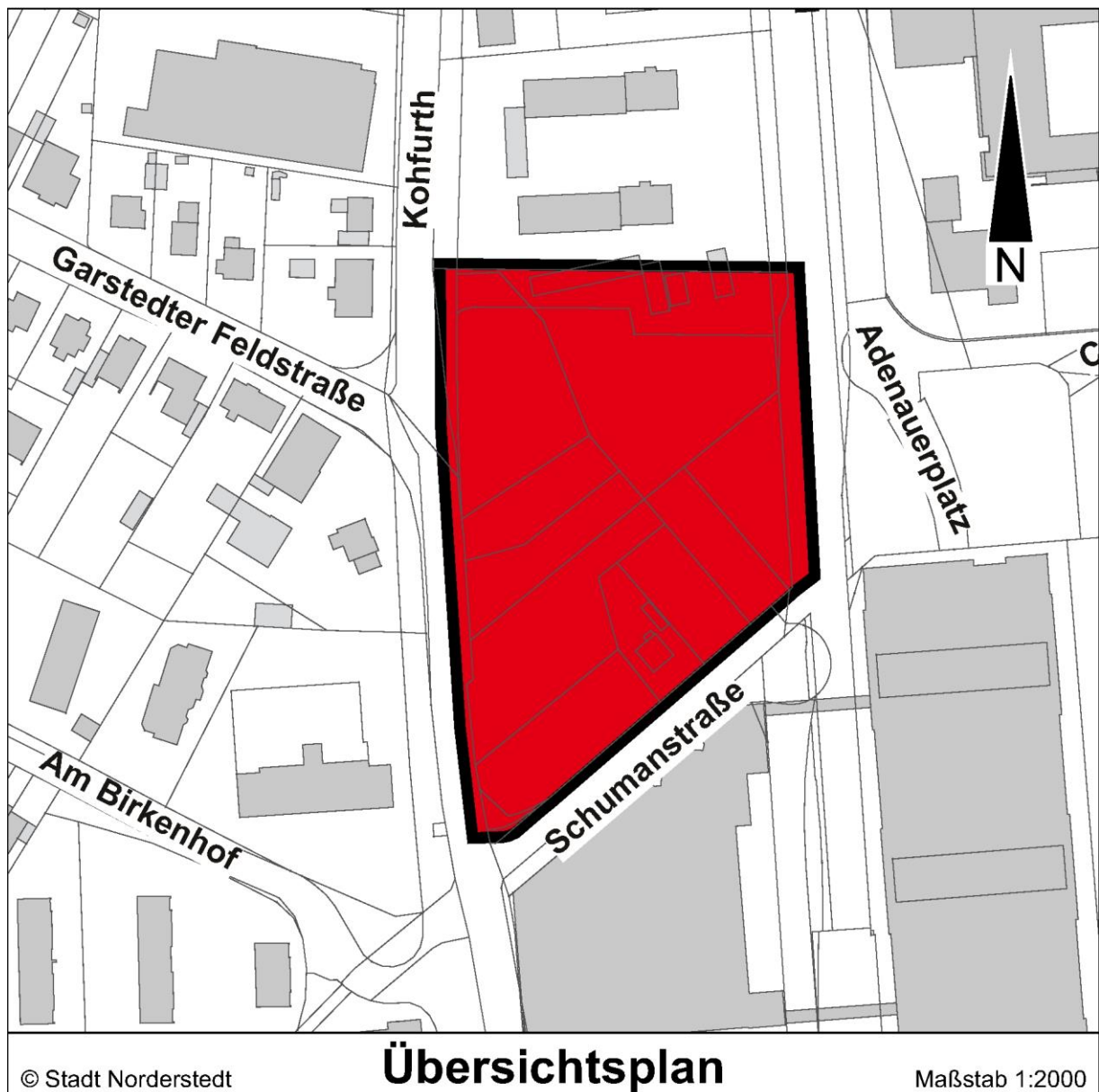


# Begründung

Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz",

Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich Adenauerplatz -  
Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Kohfurth 4 - 6a

Stand: 07.11.2025



# Begründung

Zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020)

"zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz",

Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich Adenauerplatz - Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Kohfurth 4 - 6a

Stand: 07.11.2025

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	4
1.3. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	4
<b>2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....</b>	<b>5</b>
2.1. Planungsanlass.....	5
2.2. Planungsziele.....	6
2.3. Planverfahren.....	6
<b>3. Inhalt der FNP-Änderung .....</b>	<b>6</b>
3.1. Hinweise .....	6
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Beschlussfassung.....</b>	<b>7</b>

## 1. Grundlagen

---

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanZV	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden, in der zuletzt geänderten Fassung.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504) in der zuletzt geänderten Fassung.
BNatSchG	Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
BBodSchG	Es gilt das Bundes-Bodenschutz-Gesetz und die Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S 2598, 2716)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) von 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Trinkwassergewinnungsgebiet	Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet WW Schnelsen.
Planungsrechtliche Situation	Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche der 15. FNP-Änderung als gemischte Baufläche dar.  Die derzeit geltende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt setzt für die Fläche des Plangebietes Gemeinschaftsgaragen, als Baugrundstücke für besondere Anlagen privatwirtschaftlicher Art, als Parkpalette oder Parkhaus fest.

Da diese Nutzung als nicht mehr zeitgemäß angesehen wird, soll für das Quartier eine neue Nutzung mit zentrumsnahem Wohnen angestrebt werden.

## 1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan 1998

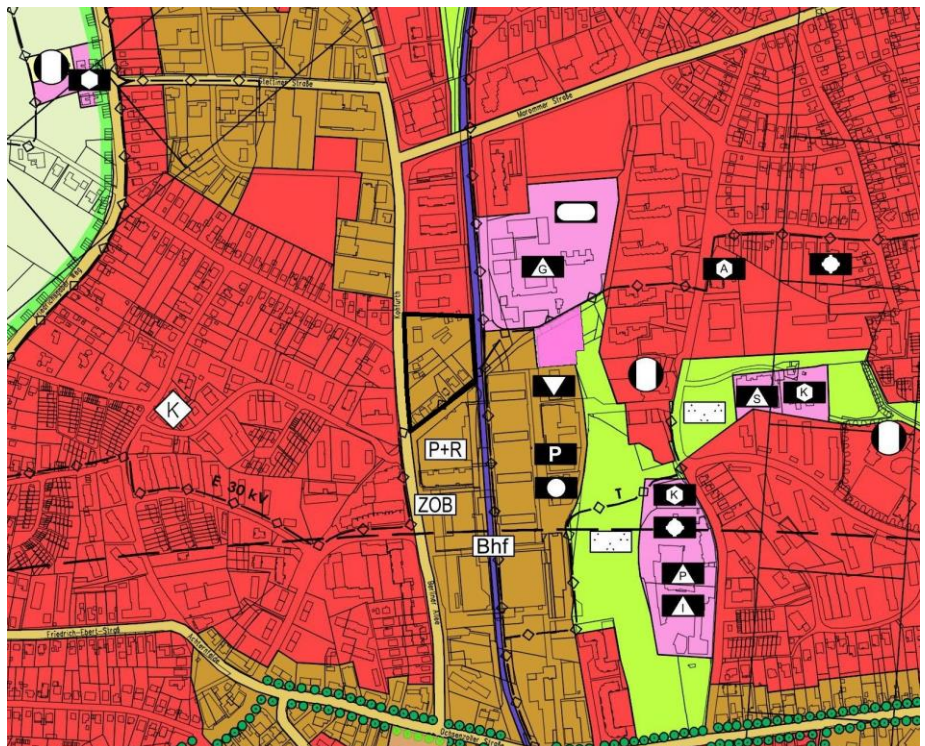
Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998) im Bereich der Stadt Norderstedt dargestellten Siedlungsachse. Der Regionalplan stellt hier ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar.

Landschaftsplan 2020

Der Landschaftsplan 2020 stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. In sind zudem zu schützende und zu pflegende landschaftsbestimmende Einzelbäume dargestellt.

Flächennutzungsplan 2020

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt stellt aktuell für das Gebiet des Bebauungsplanes gemischte Baufläche dar. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, wird dieser im parallelen Verfahren geändert und dort Wohnbaufläche dargestellt.



## 1.3. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Garstedt und grenzt unmittelbar nordöstlich an das Herold-Center und die U-Bahn-Station-Garstedt an. Östlich an das Plangebiet grenzt der Adenauer Platz an. Westlich befindet sich die Magistrale Berliner Allee.

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich erstreckt sich östlich der Berliner Allee, westlich des Adenauer Platzes, nördlich der Schumanstraße und südlich der Gebäude Kohfurth 4 - 6a.
Bebauung	Im Plangebiet ist an der Schumanstraße Hausnummer 7 noch ein Einfamilienhaus vorhanden. Die übrige Fläche des Plangebiets ist bereits geräumt worden.
Topografie	Das Gelände des Plangebietes ist eben die Topografie ist kaum bewegt.
Eigentumsverhältnisse	Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Privateigentum.

## **2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren**

---

### **2.1. Planungsanlass**

Anlass für die 15. FNP-Änderung ist die geplante Realisierung eines Wohnungsbauprojektes im Plangebiet. Für dieses Projekt wird parallel der Bebauungsplan Nr. 339 erstellt.

Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist der FNP parallel zu ändern. Bisher war für den Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung gemischte Baufläche dargestellt, was mit der derzeit geltenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Ga in Verbindung steht, der für das Plangebiet die Errichtung einer Parkpalette/Parkhaus festsetzt.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche für das Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zielführend, da die angedachte Nutzung Parkpalette/Parkhaus nicht mehr realisiert wird.

Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg, deren Einwohnerzahl stetig ansteigt. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung<sup>1</sup> als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept (2025) der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnungen fehlen und der Bedarf dauerhaft hoch bleiben wird

Gerade in den zentralen Lagen im Stadtgebiet, mit einer guten ÖPNV-Anbindung und einer guten Erreichbarkeit von Nahversorgern, ist es daher sinnvoll, neuen Wohnraum zu errichten. Daher soll das Plangebiet, welches im wirksamen FNP als gemischte Bauflächen dargestellt ist, in die Darstellung Wohnbauflächen geändert werden.

---

<sup>1</sup> Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023

## 2.2. Planungsziele

Für das Plangebiet der 15. FNP-Änderung wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Darstellung von Wohnbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen

## 2.3. Planverfahren

Die 15. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 erfolgen.

In seiner Sitzung am 16.04.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss für die 15. FNP-Änderung gefasst.

Als nächstes soll nun die frühzeitige Beteiligung beschlossen werden.

## 3. Inhalt der FNP-Änderung

---

Planinhalte

Für den Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung soll die Darstellung Gemischte Baufläche in Darstellung Wohnbaufläche geändert werden.

### 3.1. Hinweise

Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 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.**

**Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.**

**5. Städtebauliche Daten**

---

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,35 ha
---------------	------------------------	---------

**6. Kosten und Finanzierung**

---

Äussere und innere Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes ist bereits hergestellt. Somit fallen keine weiteren Erschließungskosten an.	
---------------------------------	--	--

Grünflächen	Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Somit fallen für diese keine Kosten an.	
-------------	---	--

**7. Beschlussfassung**

---

Die Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz", wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom XX gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
Die Oberbürgermeisterin

Katrin Schmieder