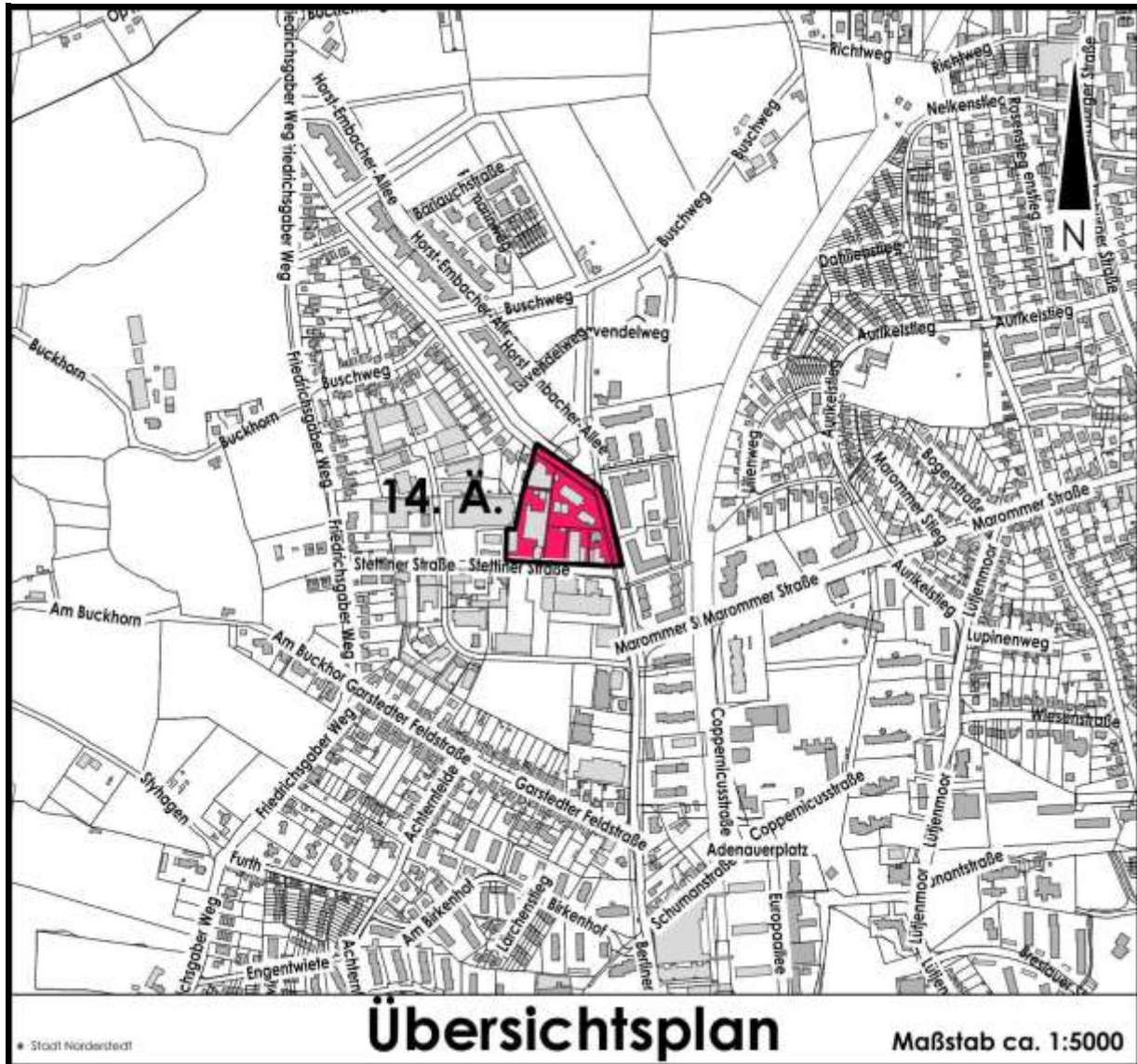


# Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße"

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

Stand: 23.01.2019



V O R E N T W U R F

Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 19/0052 des StuV am 07.02.2019

Hier: Vorentwurf der Begründung

## **Begründung**

**zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt  
(FNP 2020) "Westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße"**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke .....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	3
1.4. Historische Entwicklung .....	4
1.5. Bestand .....	4
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsanlass .....	4
2.2. Planungsziele .....	5
2.3. Planverfahren .....	5
<b>3. Inhalt des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>5</b>
3.1. Planinhalte.....	5
<b>4. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Beschlussfassung.....</b>	<b>6</b>

## 1. Grundlagen

---

### 1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Flächennutzungsplan (FNP 2020)	Es gilt der rechtskräftige FNP 2020. Die derzeitige Darstellung des FNP 2020 ist gemischte Baufläche. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Darstellung einer geplanten Straßenverbindung.
Landschaftsplan	Es gilt der rechtskräftige Landschaftsplan. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches enthält der Landschaftsplan die Darstellung: Schutz und Pflege landschaftsbestimmender Einzelbäume, Baumgruppen außerhalb des Waldes, Alleen und Baumreihen und Ufervegetation. Hiermit ist der Schutz der Allee entlang der Straße Kohfurth gemeint. Ebenso in diesem Bereich findet sich die Signatur für einen Rad und Wanderwege mit regionaler Bedeutung. Entlang der westlichen Begrenzung des Plangeltungsbereiches findet sich die Darstellung: Geschützte Biotope (§25(1) LNatSchG, Schutz und besondere Vorschriften für Knicks.

Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet

### 1.2. Übergeordnete Planwerke

Regionalplan Der geltende Regionalplan stellt Siedlungsfläche dar.

### 1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Es handelt sich um einen Bereich im Stadtteil Garstedt, der sich durch eine gemischte Nutzungsstruktur auszeichnet. Neben gewerblichen Nutzungen finden sich im direkten Umfeld Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) und Wohnnutzungen. Nördlich

grenzt mit dem sogenannten Garstedter Dreieck eine neu erschlossene Wohnbebauung an, südlich befindet sich mit dem Heroldcenter der Haupteinkaufsbereich der Stadt Norderstedt.

Geltungsbereich westlich und südwestlich Kohfuth, nördlich Stettiner Straße, östlich Gewerbegebiet Kösliner Weg.

#### **1.4. Historische Entwicklung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt) in den 1950er Jahren ermöglichte gewerbliche Entwicklungsfläche der damaligen Gemeinde Garstedt.

#### **1.5. Bestand**

Plangebiet Der Gebäudebestand umfasst im Wesentlichen gewerbliche Anlagen, die auch aufgrund der Nutzungsdauer teilweise als überaltert eingestuft werden müssen.

Topografie Umgebung Es handelt sich um eine flache Fläche, die größtenteils bebaut und versiegelt ist. Die randlichen Grünstrukturen (Allee entlang Kofurth und Knick im westlichen Bereich) sind im Landschaftsplan als zu erhalten dargestellt.

Eigentumsverhältnisse Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in der Hand eines Entwicklers. Städtische Liegenschaften sind abgesehen von den Verkehrsflächen nicht im Plangebiet vorhanden.

Planungsrechtliche Situation Der FNP 2020 stellt gemischte Baufläche dar. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Darstellung einer geplanten Straßenverbindung. Es gilt für die privaten Grundstücksflächen der Bebauungsplan 154 Ost, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

---

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

### **2.1. Planungsanlass**

Obwohl seit den 1950er Jahren die Bereiche Kösliner Weg und Stettiner Straße als Gewerbegebiete in Bebauungsplänen festgesetzt sind und auch als solche genutzt werden, wurde bereits 2008 im Zuge der FNP Aufstellung die Darstellung als gemischte Baufläche für diesen Bereich gewählt. Schon zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich ab, dass diese Flächen hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht mehr vollumfänglich als zukunftsfähige Gewerbeflächen einzustufen sind. Dies ist unter anderem darauf zurück zu führen, dass die Flächen des Plangebietes sich in einem sehr zentralen Bereich der Stadt Norderstedt befinden, die vermehrt von konkurrierenden Nutzungen (Einzelhandel und Wohnen) nachgefragt werden. Nördlich hat sich in den letzten Jahren die Entwicklung großer Teilbereiche der Wohnbauflächen „Garstedter Dreieck“ vollzogen. Auch die im FNP 2020 dargestellte geplante Straßenverbindung in diese Richtung ist in diesem Zuge gebaut worden.

Aus Sicht der Planung bietet das nun von einem Eigentümer von Flächen im Plangebiet eingereichte Bebauungskonzept eine gute Gelegenheit den angestoßenen Transformationsprozess dieses Stadtbereiches weiter voran zu treiben.

## 2.2. Planungsziele

- Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche

## 2.3. Planverfahren

Diese FNP Änderung soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“ erfolgen

---

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

### 3.1. Planinhalte

Wohnbauflächen	Die im FNP 2020 dargestellten gemischten Bauflächen sollen Wohnbauflächen werden, um das im Parallelverfahren des Bebauungsplanes 337 vorgesehene Baukonzept mit Wohngebäuden realisieren zu können. Korrespondierend mit der nördlich und östlich angrenzenden Baustruktur wird eine Wohnbaufläche in dieser Lage der Stadt für sinnvoll erachtet.
Verkehrsflächen	Der FNP 2020 stellt im östlichen Randbereich eine Trasse für eine geplante Hauptverkehrsstraße dar. Diese wurde zwischenzeitlich im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Garstedter Dreieck“ realisiert. Aus diesem Grund soll die Darstellung dieser Fläche im Rahmen dieser Änderung fortan als Hauptverkehrsstraße erfolgen.
Eingriff und Ausgleich	Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird ermittelt, ob es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, die durch diese Bauleitplanung ermöglicht werden. Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass kein Ausgleich erforderlich wird, da es sich bereits heute um intensiv genutzte gewerbliche Flächen handelt.
Immissionsschutz	Der Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren behandelt werden. Speziell wird es zu klären sein, inwieweit die vorhandene westliche gewerbliche Nutzung mit dem Planungsziel der Wohnbauflächenentwicklung in Einklang zu bringen ist.
Altlasten	In Teilen des Plangebietes muss mit Verunreinigungen des Bodens durch die über Jahrzehnte betriebenen gewerblichen Nutzungen gerechnet werden. Aus diesem Grund sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren.

---

## 4. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	1,85 ha
	Bauflächen	1,70 ha
	Verkehrsflächen	0,15 ha

## 5. Beschlussfassung

---

Die Begründung zum 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "Westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT  
die Oberbürgermeisterin

Roeder