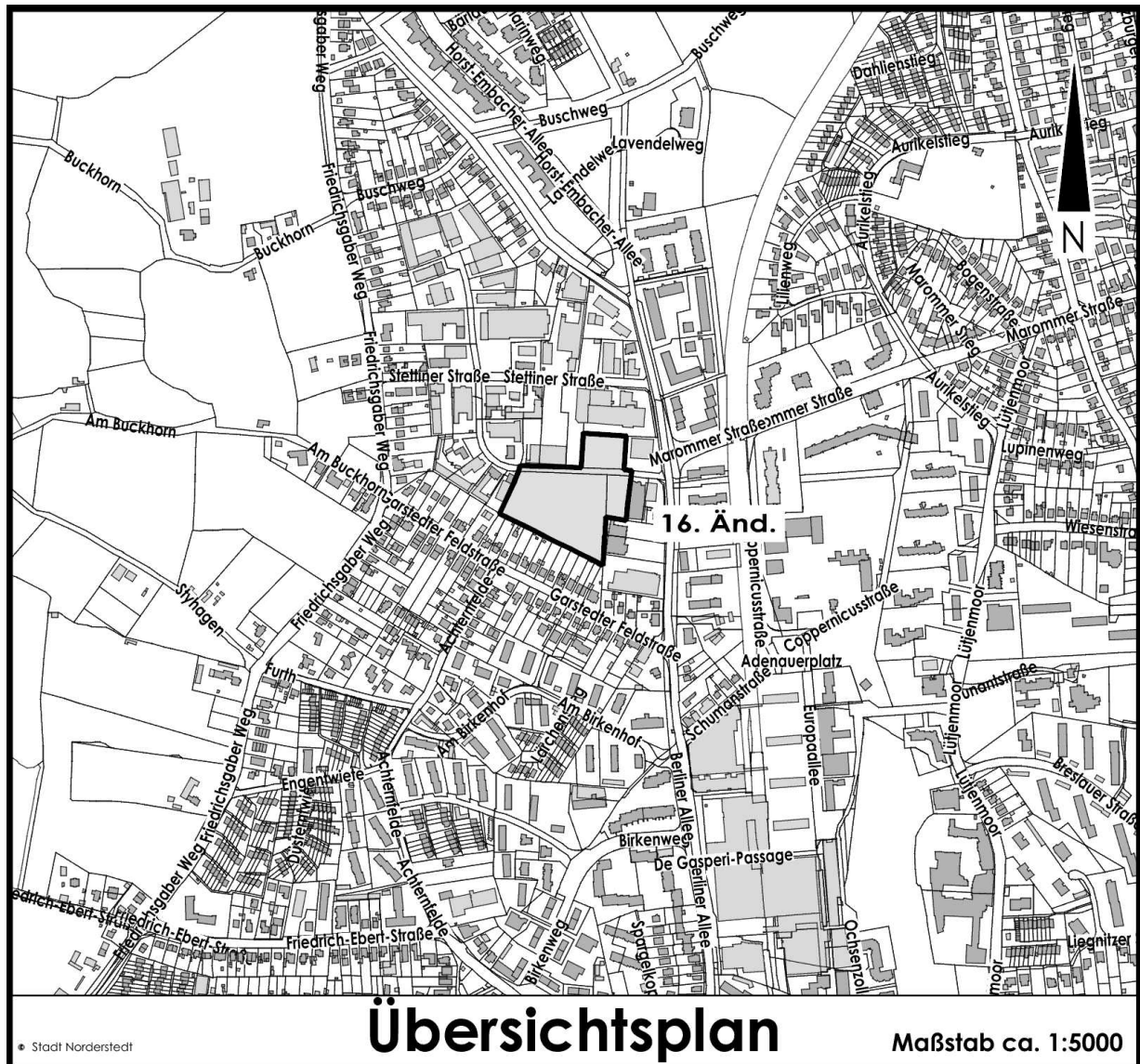


Begründung

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
"südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Stand: 24.05.2019



Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 19/0296 des Stuv am 20.06.2019

Hier: Vorentwurf der Begründung der 16. FNP-Änderung

Begründung

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Stand: 24.05.2019

Inhaltsverzeichnis

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

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 (LP 2020)	Es gilt der rechtskräftige Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt. Am nordöstlichen Bereich der südlich des Kösliner Wegs gelegenen Fläche innerhalb 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 Bäume entlang der des Kösliner Wegs gemeint. Eine weitere Signatur ist im westlichen Bereich dargestellt, hierbei handelt es sich um einen landschaftsbestimmenden Einzelbaum

der auf dem westlich angrenzenden Grundstück steht und in das Plangebiet hineinragt.

Entlang der südöstlichen 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, im Gebiet des Gewerbegebiets Kohfurth, grenzen das sogenannte, sich derzeit in Planung befindliche, Wohnungsbauprojekt „Garstedter Tor“ sowie weiter nördlich das sogenannte „Garstedter Dreieck“ mit einer neuerschlossenen Wohnbebauung an. Südlich befindet sich mit dem Herold-Center der Haupteinkaufsbereich der Stadt Norderstedt.

Geltungsbereich nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am 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 Derzeit liegen die Flächen des Plangebietes brach.

Topografie Es handelt sich um eine ebene Fläche, die im südlichen Bereich brach liegt und nur geringfügige Versiegelung aufweist, die nördliche Fläche ist fast gänzlich versiegelt, sie wurde zeitweise als Stellplatzfläche genutzt.

Umgebung Die randlichen Grünstrukturen (am Kösliner Weg sowie der Knick im südöstlichen Bereich) sind im Landschaftsplan als zu erhalten

dargestellt.

Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich 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. Es gelten für die privaten Grundstücksflächen die Bebauungspläne Nr. 7 Garstedt, und Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung. Letzterer setzt ein Gewerbegebiet für den Bereich südlich des Kösliner Wegs und Krengelbetsfläche für die Fläche nördlich davon festsetzt. Für die Straßenflächen gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 3. Änderung.

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, besteht bereits seit den 1970er Jahren in diesem Bereich eine enge Verzahnung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Denn nicht nur das Gewerbe hatte sich ausgedehnt, sondern auch die umliegenden Wohngebiete sind deutlich gewachsen. Dies hatte zur Folge, dass sich das Gewerbegebiet schon zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr wie etwa die Gewerbegebiete Friedrichsgabe, Nettelkrögen, Glashütte oder Harkshörn entwickeln bzw. erweitern konnte.

Im Zuge der FNP-Aufstellung wurde diesem Umstand durch die Darstellung als gemischte Baufläche für diesen Bereich Rechnung getragen. Es wurde nunmehr auch über den FNP 2020 deutlich, dass diese Flächen hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht mehr vollumfänglich als zukunftsfähige Gewerbeflächen einzustufen sind.

Dies ist unter anderem auch darauf zurück zu führen, dass die Flächen des Plangebietes sich in einem sehr zentralen und damit gut erschlossenem Bereich der Stadt Norderstedt befinden, die vermehrt von konkurrierenden Nutzungen (Einzelhandel und Wohnen) nachgefragt werden. Nördlich des Gewerbegebiets Kohfurth 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 von dem Eigentümer der Flächen im Plangeltungsbereich eingereichte Bebauungskonzept eine gute

Gelegenheit den bereits durch das sogenannte „Garstedter Tor“ angestoßenen Transformationsprozess dieses Stadtbereiches weitervoranzutreiben.

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. 341 „südlich und nördlich Kösliner Weg“ erfolgen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3.1. Planinhalte

Wohnbauflächen

Die im FNP 2020 dargestellten gemischten Bauflächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden, um das im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 341 vorgesehene Baukonzept mit Wohngebäuden realisieren zu können. Korrespondierend mit der südlich angrenzenden Baustruktur und der sich nördlich fortführenden geplanten und neuerrichteten sowie der östlich, entlang der Kohfurth, bestehenden Wohnbebauung wird eine Wohnbaufläche in dieser zentralen Lage der Stadt für sinnvoll erachtet.

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 bzw. nur geringer Ausgleich erforderlich wird, da es sich bereits um über das Planungsrecht festgesetzte gewerbliche Flächen handelt.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren behandelt. Speziell wird zu klären sein, inwieweit die vorhandene gewerbliche Nutzung mit dem Planungsziel der Wohnbauflächenentwicklung in Einklang zu bringen ist.

4. Beschlussfassung

Die Begründung zum 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt (FNP 2020) "südlich und nördlich Kösliner Weg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
die Oberbürgermeisterin

Roeder