

## Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens – Stadt Norderstedt

### Bereich:

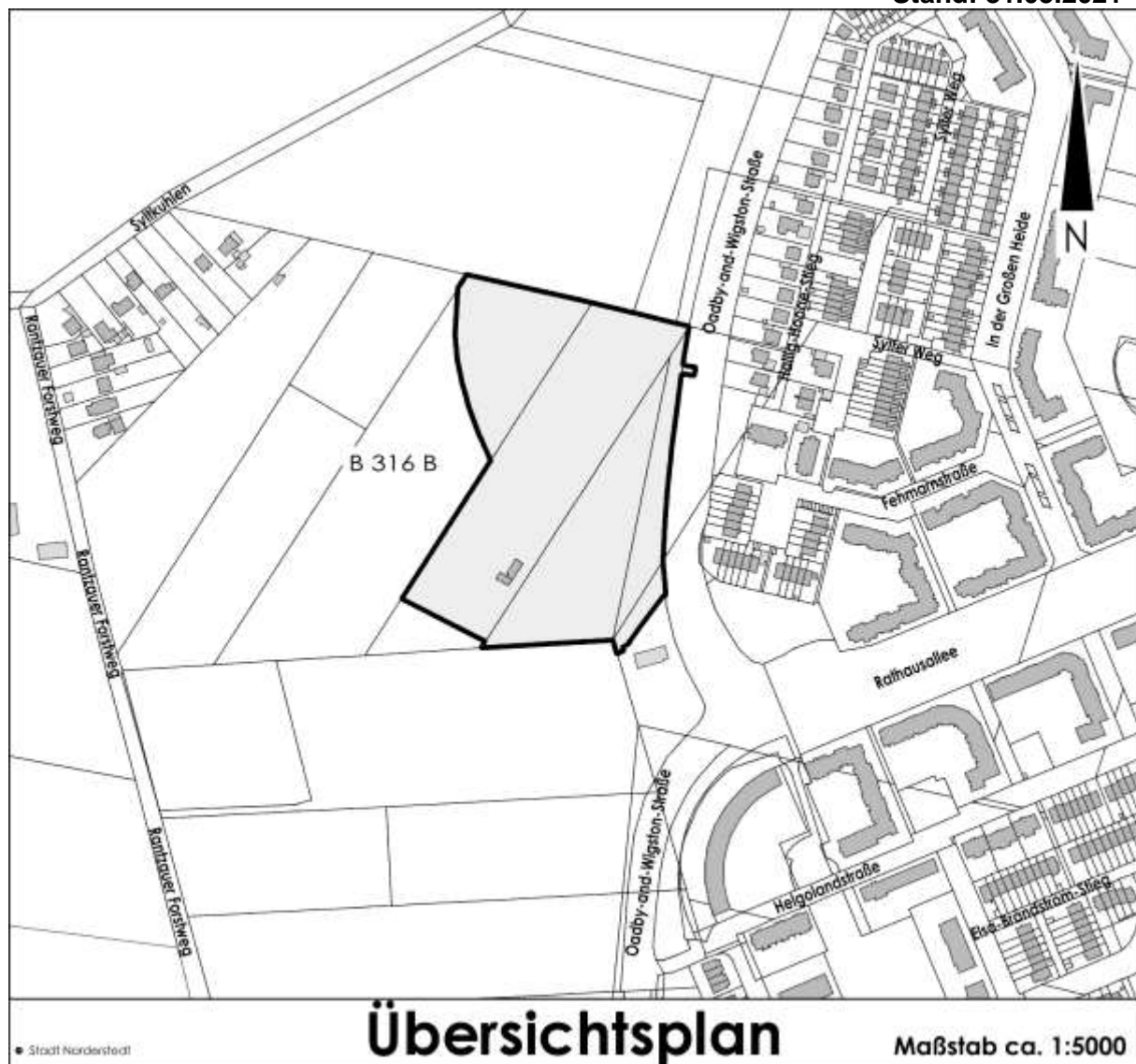
Südlich Forst Rantzau, östlich Rantzauer Forstweg und westlich Oadby-and-Wigston-Straße

Bauleitplanverfahren:

Bebauungsplan Nr. 316 B Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße"

Flächennutzungsplan 11. Änderung

Stand: 31.05.2021



Anlage 2: zur Vorlage Nr. B 21/0272 des Stuv am 17.06.2021

Hier: Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Bestand des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass und Gegenstand der Abweichung.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Belange der Landschaftsplanung.....</b>	<b>5</b>
4.1. Überörtliche Landschaftsplanung .....	5
4.2. Örtliche Landschaftsplanung .....	5
4.3. Gebietsschutz, Biotopschutz .....	5
4.4. Biotopverbund.....	6
4.5. Artenschutz .....	6
4.6. Landschaftsplanerisches Konzept/ Grünordnerischer Fachbeitrag	6
<b>5. Regional- und Landesplanung .....</b>	<b>6</b>
5.1. Landesplanung und Regionalplan .....	6
<b>6. Begründung zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung</b>	<b>8</b>
6.1. Liegt ein konkreter Einzelfall vor? .....	8
6.2. Sind Abweichungen aufgrund einer Veränderung der Sachlage nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten, d.h. vertretbar? ....	9
6.3. Werden die Grundzüge des Regionalplanes durch die Zielabweichung nicht berührt?.....	10
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>10</b>

## **1. Einleitung**

Die Stadt Norderstedt plant die dauerhafte Sicherung einer Unterbringung für Geflüchtete. Dazu ist die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplans Planungsraum I, 1998, erforderlich.

## **2. Lage und Bestand des Plangebietes**

Plangebiet	<p>Im Plangebiet befinden sich öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen, Knicks und Sträucher, Freizeitnutzungen wie eine Skateranlage und im nördlichen Bereich Bauten zur Unterbringung von Flüchtlingen.</p> <p>Im südlichen Bereich liegt ein ehemaliger Bau- und Abenteuerspielplatz, der nicht weiter betrieben werden soll.</p> <p>Insgesamt ist das Plangebiet ein wohngebietsnaher Freizeit- und Erholungsraum für die Quartiere östlich der O+W-Straße.</p>
Bebauung	<p>Die Fläche ist teilweise bebaut: Im Norden sind die Unterkünfte vorhanden, im Süden liegt der ehemalige Bauspielplatz mit Aufenthaltsräumen. Zwischen diesen beiden Nutzungen ist eine Skateanlage.</p>
Topografie	<p>Das Plangebiet ist überwiegend eben.</p>
Umgebung	<p>Östlich der Oadby-and-Wigston-Straße bzw. südlich der Rathausallee liegen Wohngebiete, die über Fußwege und Brücken mit dem Plangebiet verbunden sind. An das Plangebiet selbst grenzt südlich ein neues Blockheizkraftwerk (BHKW) und der Garstedter Berg (Müllberg) an, im Westen liegt ein Gewässer bzw. landwirtschaftliche Fläche. Nördlich des Plangebiets liegen Waldflächen, in denen auch die Disk-Golf-Anlage der Stadt untergebracht ist.</p>
Altlasten	<p>Südlich des Plangebiets befindet sich der Müllberg der ehem. Gemeinde Garstedt. Auf der Fläche des heutigen Müllberges wurde von 1900 – 1958 Torf abgebaut und nach dem Krieg begann die Verfüllung mit ländlichem Müll. Ab 1953 begann die Hausmüllentsorgung und 1970 – 75 kam es zu umfangreicheren Einlagerung von Haus- und Gewerbemüll.</p> <p>Bei der Untersuchung 1987 wurden in Gasbrunnen auf der Spitze Werte bis 46 Vol % ermittelt. In 2003 wurde die unmittelbare Umgebung auf Deponiegas untersucht. Nur auf dem Parkplatz östlich des Müllberges wurde ein Wert von 4 % entdeckt. In einer neuen Messung 2016 konnte hier keine Methan, aber erhöhte Kohlendioxidgehalte nachgewiesen werden, was weiterhin auf anaerobe Abbauprozesse hindeutet.</p>
Eigentumsverhältnisse	<p>Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Norderstedt und der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>Die Fläche ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.</p>

### **3. Anlass und Gegenstand der Abweichung**

Sicherung  
Notunterkünfte

Anlass der Planung ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Notunterkünfte westlich der Oadby-and-Wigston-Straße. Die Anlage wurde zunächst für 3 Jahre befristet genehmigt. Eine rechtlich zulässige Verlängerung um zwei Jahre ist bereits erfolgt.

Der Standort der Flüchtlingsunterkunft wurde als einer von mehreren Orten in Norderstedt für die Aufstellung von Mobilbauten ausgewählt; die Stadt verfolgt dabei die Absicht, die Flüchtlinge im gesamten Stadtgebiet in kleinräumige Anlagen zu verteilen, um die Integration zu erleichtern. Zudem sollen die Einrichtungen gut an die Infrastruktur (ÖPNV, Versorgung, Schulen etc.) angebunden sein.

Derzeit errichtet die Stadt Norderstedt an verschiedenen Standorten weitere Unterkünfte für Geflüchtete sowie Geschosswohnungsbauten, in denen Geflüchtete nach ihrer Zeit in den provisorischen Unterkünften einen dauerhaften Wohnsitz erhalten. Trotz dieser Unternehmungen stellt die Unterbringung von Geflüchteten nach wie vor eine Herausforderung dar; ein Ende ist nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund kann die Stadt Norderstedt derzeit auf keinen der errichteten Standorte verzichten und muss daher bestrebt sein, die vorhandenen Standorte über den bisher zulässigen Zeitraum zu sichern.

Entwicklung als Jugendsportpark

Die Fläche südlich der vorhandenen Anlage für Geflüchtete soll gemäß beschlossener Kinderspielplatz-Bedarfsplan der Entwicklung von Jugendspiel- und Sportanlagen am Standort dienen. Sie hat nach umfangreichen Beteiligungen und fachlichen Bewertungen eine große gesamtstädtische Bedeutung für Jugendliche. Bereits heute sind einige Spiel- und Sportmöglichkeiten wie Boule, Skaten oder eine Fläche für Fußballspielen vorhanden. Gleichzeitig bietet sie dadurch zahlreiche Möglichkeiten der Integration für Geflüchtete.

Von dem ursprünglichen Ziel zur Errichtung eines Waldkindergartens in diesem Bereich wurde zwischenzeitlich Abstand genommen

Planungsziele

Für das Plangebiet werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung und Sicherung der Sport- und Spielflächen für Jugendliche sowie der Skateanlage
- Sicherung der Gemeinbedarfsflächen zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Sicherung der Öffentlichen Grünflächen

Die vorhandene Bebauung der Notunterkünfte wird im Norden und Westen eingegrünt und liegt dann, umgeben durch den Knick im Osten und dem bepflanzten Wall im Süden, ebenfalls eingegrünt in der Landschaft.

Die im Plangebiet bestehenden und angedachten Freizeitnutzungen dienen der aktiven Freiraumerholung (Spiel- und Sportpark

für Kinder und Jugendliche, Skateanlage, Boule) und stellen einen wichtigen Bestandteil der Angebote für diese Altersgruppe in der Gesamtstadt dar; der Standort soll in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Der Standort westlich der Oadby-and-Wigston Straße, getrennt von der Bebauung, aber dennoch gut erreichbar, liegt im öffentlichen Interesse, da mögliche Nutzungskonflikte zwischen Jugendlichen und potenziellen Anwohnern verringert werden können.

FNP

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen derzeit nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Parallel erfolgt daher die Änderung des Flächennutzungsplans (11. Änderung).

Rahmenplanung  
Norderstedt Mitte

Der Rahmenplan sieht für den Bereich des Plangebiets eine Parkanlage mit baumbestandenen Grünflächen vor, die der Sport- und Freizeitnutzung dienen soll.

#### **4. Belange der Landschaftsplanung**

##### **4.1. Überörtliche Landschaftsplanung**

...

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020), der die überörtlichen Ziele und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt, ist für die unbesiedelte Feldmark westlich Norderstedt von Ohe im Süden bis Friedrichsgabe im Norden ein Gebiet gekennzeichnet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Schutzzweck sind der Schutz eines stadtnahen, abwechslungsreichen Erholungsraumes und die Pufferung des geplanten NSG „Ohmoor (im Süden). Der Schutzgebieten vorschlag reicht bis an die Stadt- und Kreisgrenze im Westen und schließt an das bestehende LSG im Kreis Pinneberg an. Überlagernd ist die Feldmark westlich der Oadby-and-Wigston-Straße kreisgrenzenübergreifend als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Aus der Sicht des Wasserschutzes ist die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet beachtlich; hingegen befindet sich das bestehende Trinkwasserschutzgebiet nördlich des Plangebiets. Die nördlich angrenzenden Waldflächen des Rantzauer Forsts sind aufgrund ihrer Ausdehnung bedeutsam für den Klimaschutz.

##### **4.2. Örtliche Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Norderstedt stellt den Bestand für das Plangebiet noch ohne das Flüchtlingswohnen (Brachfläche/Ruderalfläche), jedoch bereits mit den Spieleinrichtungen, Wiesenflächen und Feldhecken dar. Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans sind die Erhaltung der Grünanlage und ihre Ausdehnung in noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorgesehen.

##### **4.3. Gebietsschutz, Biotopschutz**

Die Flächen unterliegen derzeit keinem Flächenschutz. Natura 2000-Gebiete sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhan-

den. Für das im Landschaftsrahmenplan bezeichnete Eignungsgebiet für den Landschaftsschutz liegt noch keine konkrete Planung vor.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes bestehen Schutzansprüche gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG für Knicks und Feldhecken.

#### **4.4. Biotopverbund**

...

Den Flächen und Elementen des Plangebiets kommt keine besondere Bedeutung im überörtlichen Biotopverbundsystem zu.

#### **4.5. Artenschutz**

Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags (Stand: 2021) und Artenschutzbeitrags zum Bebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG abgeprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es bei Berücksichtigung spezifischer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen kommt.

#### **4.6. Landschaftsplanerisches Konzept/ Grünordnerischer Fachbeitrag**

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (Stand: 2021) erstellt. Die das Gelände strukturierenden Feldhecken und Knicks bleiben mit Ausnahme geringfügiger Erweiterungen der Durchbrüche erhalten. Die Flüchtlingsunterkunft wird gegenüber der freien Landschaft und dem nördlichen Parkteil durch eine Feldhecke eingegrünt. Gehölzverluste werden im Geltungsbereich durch Pflanzungen ausgeglichen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Grünfläche gestaltet und gesichert. Infolge des nicht mehr weiter verfolgten Waldkindergartens im Plangebiet wird sich die Eingriffsintensität insbesondere in das Schutzgut Boden gegenüber dem Ursprungsplan verringern.

### **5. Regional- und Landesplanung**

#### **5.1. Landesplanung und Regionalplan**

##### **Siedlungsachse**

Der Regionalplan unterscheidet in diesem Bereich vom Stadtgebiet Norderstedt zwischen den innerhalb der Siedlungsachse gelegenen Bereichen und denen des regionalen Grünzugs. Die Signaturen dieser Abgrenzung der Siedlungsachsen sind auf der Ebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf.

Die über das Plangebiet verlaufende Abgrenzung der Siedlungsachse führt westlich entlang der Oadby-and-Wigston Straße.

Mit dem Bebauungsplan 316 B und der 11. FNP Änderung sollen nun die direkt westlich an die Oadby-and-Wigston-Straße angrenzenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Es handelt sich um Flächen, auf denen sich Notunterkünfte befinden, die dauerhaft gesichert werden sollen, da es sich um auch

zukünftig dringend benötigte Standorte zur Unterbringung von Geflüchteten handelt.

Die Flächen der 11. FNP Änderung/ des Bebauungsplanes Nr. 316 B werden in der Planzeichnung des Regionalplans von der Strichstärke der Siedlungsachsenbegrenzungslinie überdeckt. Das Vorhaben steht damit mit den Zielen des gültigen Regionalplanes nicht im Einklang, da nach bisheriger Auslegung die innere Seite der Siedlungsachsenbegrenzungslinie maßgeblich ist.

### **Regionaler Grünzug**

Im Bereich des B-Plan-Geltungsbereichs ist ein regionaler Grünzug festgelegt. Gemäß Ziffer 4.2 Absatz 1 des Regionalplans dienen regionale Grünzüge als *„großräumige zusammenhängende Freiflächen*

- *dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,*
- *der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,*
- *der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten,*
- *dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes,*
- *der Freiraumerholung“<sup>1</sup>*

Als Ziel der Regionalplanung wird festgelegt, dass zur *„Sicherung der Freiraumfunktionen... Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden (sollen)“* und dass *„...planmäßig nicht gesiedelt werden“<sup>2</sup>* soll. Der Absatz 3 führt weiter aus, dass *„nur Vorhaben zugelassen werden (sollen), die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden Interesse stehen“*.

In der Begründung zu Ziffer 4.2. wird ausgeführt, dass es sich bei den Regionalen Grünzügen um Flächen handelt, die *„aufgrund ihrer besonderen ökologischen, siedlungsgliedernden und naherholungsbezogenen Funktionen und aus raumstruktureller Sicht als besonders wertvoll einzustufen sind“<sup>3</sup>*.

---

<sup>1</sup> Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Erläuterungen zu Ziffer 2.3 Abs. 1

<sup>2</sup> ebd. Ziffer 4.2 Abs. 3

<sup>3</sup> ebd. Textteil Erläuterung zu Ziffer 4.2. S. 11



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan, 1998

Der Regionale Grünzug im Bereich des B-Plan-Gebietes sorgt für eine Abgrenzung der Siedlungslage entlang der Siedlungsachse. Des Weiteren wird der Naherholungsraum besonders für die Norderstedter Bevölkerung langfristig gesichert.

## **6. Begründung zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung**

Von den Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, sofern die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Insofern sind die folgenden Fragen abzarbeiten:

### **6.1. Liegt ein konkreter Einzelfall vor?**

Der konkrete Einzelfall begründet sich anhand der vorgesehenen Nutzungsart in Verbindung mit den städtebaulichen Zusammenhängen, die so an keiner weiteren Stelle im Stadtgebiet auftreten. Eine Unterkunft für Geflüchtete ist keine übliche Nutzung wie ein Wohn- oder Gewerbegebiet, sondern eine aufgrund einer Notlage erforderliche Einrichtung. Auch soll diese Anlage nicht den regulären Wohnungsbau ersetzen und auch nicht durch Wohnungsbau ersetzt werden

Die Lage des Grundstücks im Stadtgebiet zeichnet sich durch die Nähe zu Norderstedt-Mitte aus und ist aus diesem Grund trotz der Randlage gut in die Sozialstruktur der Stadt eingebunden, was die Integration der temporär untergebrachten Geflüchteten verbessert.

Im öffentlichen Interesse ist die Nutzung der bereits bestehenden Flüchtlingsunterkunft, die 2016 errichtet wurde und nun im Rahmen des Bebauungsplans an diesem Standort gesichert werden



soll. Die Standortwahl der Flüchtlingsunterkünfte hatte seinerzeit unter einer umfassenden Alternativenprüfung stattgefunden. Die Stadt hatte relativ kurzfristig Standorte für bis zu 800 Personen vorhalten sollen und sich als Ziel gesetzt, mehrere kleinere Standorte verteilt über das Stadtgebiet anbieten zu wollen, um die Integration zu erleichtern und diese Aufgabe nicht nur einem Stadtteil zu überlassen.

In der Standortalternativenprüfung wurden zuerst die zur Verfügung stehenden Flächen der Stadt bzw. der EGNO zusammengetragen, da nur auf diesen Flächen die notwendige zeitnahe Realisierung der Unterkünfte würde stattfinden können. Anschließend wurden die Flächen mit Konfliktpotenzial und zeitaufwändigeren Lösungsansätzen (z.B. Grünflächen in Bebauungsplänen, Grünflächen mit hohem Nutzeraufkommen (Stadtpark)) aus der Standortalternativenprüfung ausgenommen. Auch Wald- und Ausgleichsflächen wurden aufgrund ihrer Wertigkeit und einem erhöhten Aufwand bis zur möglichen Umsetzung bei der Standortsuche ausgeschlossen. Die daraufhin verbliebenen Flächen möglicher Standorte wurden dann auf weitere Konflikte hin untersucht und zudem Biotopflächen, Altablagerungen, Flächen im Waldabstand, Hochspannungsleitungen und lärmbelastete Flächen entfernt.

Die verbliebenen Flächen wurden auf ihre Erschließung und ÖPNV-Anbindung sowie die Infrastruktur (Versorgung, Ärzte, Schulen etc.) hin bewertet und so möglichst geeignete Flächen für die notwendigen Flüchtlingsunterkünfte ermittelt. Die Standorte verteilen sich nun in unterschiedlichen Größeneinheiten über das gesamte Stadtgebiet, sodass eine Integration leichter stattfinden kann als an einem zentralen Standort mit großflächiger Flüchtlingsunterkunft.

Gleichzeitig mussten zwischenzeitlich wertvolle Bauflächen für den dringenden Wohnraumbedarf in der Stadt mit neuen Standorten belegt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine umfassende Prüfung von Alternativen durchgeführt wurde, um diese sehr spezielle Nutzungsart sinnvoll und dem Gemeinwohl entsprechend im Stadtgebiet unterzubekommen. Vor diesem Hintergrund handelt es sich um einen begründeten Einzelfall.

Bei der Anlage handelt es sich um das einzige Vorhaben der Stadt Norderstedt, das außerhalb der Siedlungsachse errichtet wurde.

## **6.2. Sind Abweichungen aufgrund einer Veränderung der Sachlage nach raumordnerischen Gesichtspunkten geboten, d.h. vertretbar?**

Bei der bestehenden Flüchtlingsunterkunft westlich der Oadbyand-Wigston Straße handelt es sich um eine gut angebundene Anlage, die unmittelbar an die Bebauung von Norderstedt Mitte grenzt. Es werden keine weitergehenden Flächen für bauliche Entwicklungen beansprucht. Gleichzeitig liegen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für die in der Flüchtlingsunterkunft lebenden Menschen unmittelbar angrenzend.

Die für den regionalen Grünzug wichtigen Elemente wie Freiflächen(Grünflächen), Knicks und Feldhecken bleiben in ihrer ökologischen und landschaftsbildlichen Funktion erhalten.

Die Zielsetzung des Regionalen Grünzugs kann somit trotz der Überschreitung der Abgrenzung der Siedlungsachse in einem räumlich sehr kleinen Bereich auch zukünftig umgesetzt werden. Die Abweichungen vom Regionalen Grünzug sind daher raumordnerisch vertretbar. Von den Zielen der Raumordnung kann aufgrund der besonderen Nutzungsart und der geringen Größe der Abweichung in diesem Einzelfall abgewichen werden.

### **6.3. Werden die Grundzüge des Regionalplanes durch die Zielabweichung nicht berührt?**

Die Abgrenzungen der Achsen (Siedlungsraum zu Grünzügen) stellen zwar Grundzüge des Regionalplanes dar, doch können sie auf der Darstellungsebene nicht gemarkungsscharfe Differenzierungen treffen.

Bei der Betrachtung dieser Abweichung muss berücksichtigt werden, dass die Abgrenzungsdarstellung ausschließlich am äußeren Rand betroffen ist. Das Ziel, die Flächen des Achsenzwischenraumes von Siedlungsaktivität freizuhalten, wird nicht unterlaufen.

Die aus raumstruktureller Sicht beachtlichen Funktionen des Grünzugs werden zwar berührt, durch die vorgesehenen Grünflächen im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche wird die Freiraumfunktion der Erholung aber weiterhin erfüllt, mit dem Erhalt der die Landschaft gliedernden Elemente (Knicks, Feldhecken) und den geplanten Gehölzpflanzungen werden wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

Angesichts der äußersten Randlage der Siedlungsfläche im Grünzug und des geringen Umfangs ist der Zersiedlungseffekt nur sehr gering. Auch erfährt das in Aussicht genommene Landschaftsschutzgebiet lediglich eine geringe Einschränkung am äußeren, der Siedlungsachse zugewandten Rand, zumal der Abgrenzungsvorschlag in der überörtlichen Landschaftsplanung nicht flächenscharf ist.

Insofern geht die Stadt Norderstedt insgesamt davon aus, dass die Grundzüge der Regionalplanung und Raumordnung in diesem konkreten Einzelfall nicht berührt sind.

## **7. Anlagen**

Anlage 1  
Bebauungsplanentwurf (Stand: 2/2021)

Anlage 2  
Artenschutzbeitrag (Stand: 4/2021)

Anlage 3  
Grünordnerischer Fachbeitrag (Stand: 5/2021)

Anlage 4  
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020