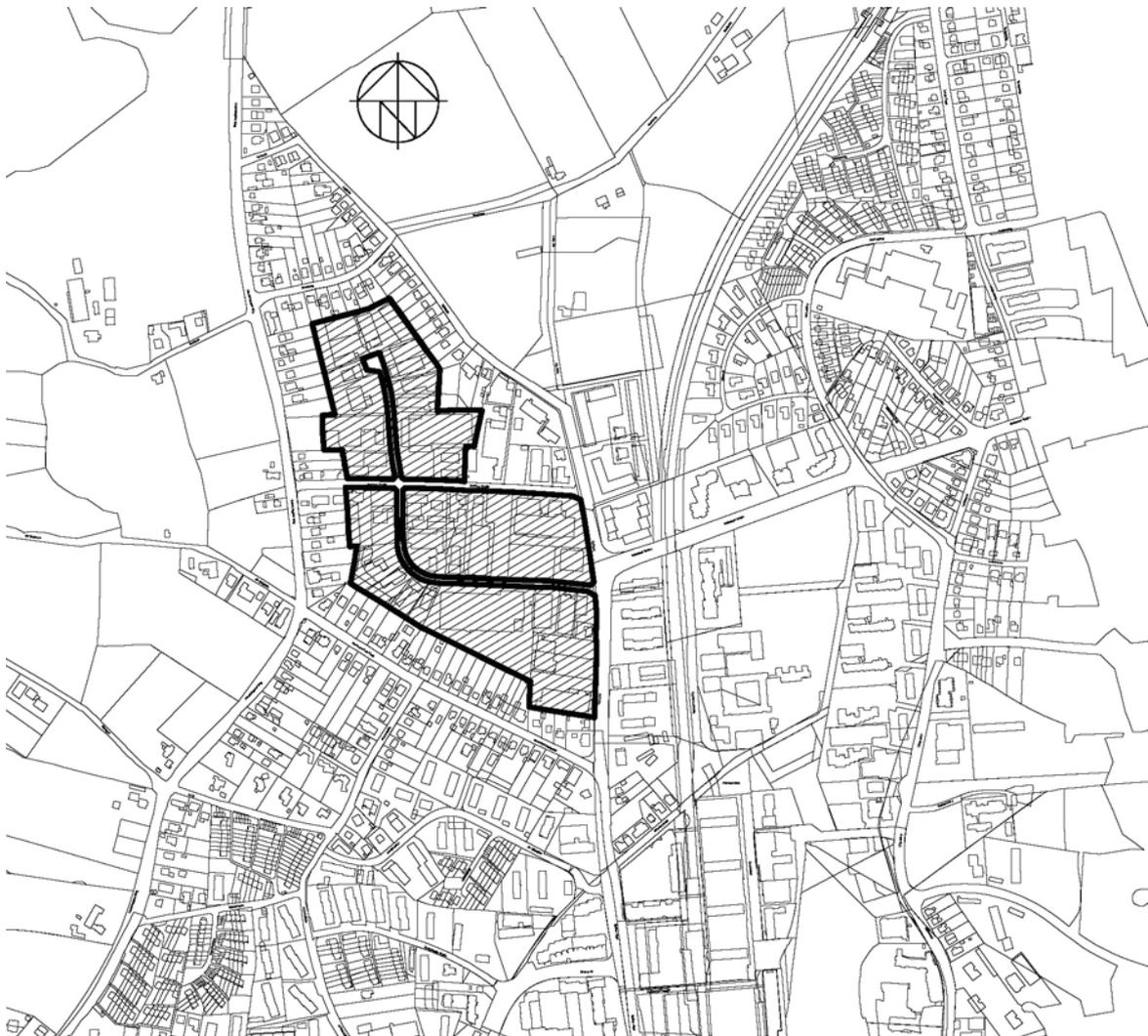


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung
"Gewerbe und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"**

Gebiet:
westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße,
beiderseits Kösliner Weg



Stand: 02.04.2009

Begründung

Bebauungsplan Nr. B 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Gebiet: westlich der Straße Kohfurth,
nördlich und südlich Stettiner Straße,
beiderseits Kösliner Weg

Stand: 13.03.2009

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Historische Entwicklung.....	4
1.4. Bestand	4
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	5
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
3.1. Art der baulichen Nutzung	6
3.2. Verkehr und Erschließung	8
3.3. Ver- und Entsorgung	9
3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	9
3.5. Immissionsschutz	10
4. Umweltbericht.....	10
4.1. Bestehende Schutzkriterien.....	12
4.2. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
4.3. Wechselwirkungen	20
4.4. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken	20
4.5. Monitoring.....	20
4.6. Zusammenfassung.....	20
5. Städtebauliche Daten	21
6. Kosten und Finanzierung	22
7. Beschlussfassung.....	22

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
PlanzVO 1990	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 339).
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).
FNP	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP ' 84) sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 50. Änderung des FNP sind die im Bebauungsplan-Änderungsverfahren festgesetzten Kerngebiete gesichert.</p> <p>Im Entwurf der im Verfahren befindlichen FNP-Neuaufstellung sind gemischte Bauflächen dargestellt. Dies entspricht dem langfristigen Ziel der Stadt Norderstedt, den historisch gewachsenen Gewerbestandort umzustrukturieren.</p>
LROPI	Die Planung berücksichtigt die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans des Landes Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, die in Ziffer 7.5 die Grundsätze und Leitlinien für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel definiert.
Bebauungsplan	Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt mit Satzungsbeschluss vom 10.02.1959, der für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festsetzt. Die 4. Änderung wird als einfacher B-Plan gemäß § 30 (3) BauGB die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung überlagern. Insofern erfolgt hier eine Anpassung an die aktuelle BauNVO. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben wirksam.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet	Das ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Norderstedt, zwischen dem Friedrichsgaber Weg und der Straße Kohfurth, beiderseits der Stettiner Straße. In unmittelbarer Nähe
---------------------	---

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

befindet sich das Einkaufszentrums Herold-Center mit dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Die Zentralität des Standortes wird in Zukunft mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers „Garstedter Dreieck“ an Bedeutung gewinnen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil der gewerblich genutzten Flächen beiderseits Erschließungen Stettiner Straße und Kösliner Weg. Von der Bebauungsplanänderung ausgenommen sind die Grundstücke Stettiner Straße 9, 11, 13, und Kohfurth 17, 19 und 21, da diese durch den Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost, überplant sind.

1.3. Historische Entwicklung

Das Gewerbegebiet Kohfurth wurde in den 60-er Jahren in der Randlage der Norderstedter Ursprungsgemeinde Garstedt entwickelt. Planungsrechtliche Grundlage war der 1959 rechtswirksam gewordene Durchführungsplan D 7, später übergeleitet in den Bebauungsplan B 7 Garstedt. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Entwicklung eines bis zu vier-geschossigen Gewerbegebietes im zentralen Blockkern des Plangebietes und die Sicherung kleinteiliger Wohnbaustrukturen in den Randzonen. Die Thematik Nachbarschaft Wohnen und Gewerbe wurde durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf Betriebsformen ohne Geruchs- und Lärmbelästigungen „geregelt.“

Mit dem in den 80-er Jahren durchgeführten Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes fand die BauNVO von 1977 Anwendung. Damit wurde auf den sich bereits damals abzeichnenden Veränderungsdruck durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in die gewachsene Gewerbebebauung reagiert.

Teile der im östlichen Plangebiet bebauten Flächen (Gewerbe und Wohnen) wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 154 – Norderstedt – , Teil Ost überplant. In diesem Zusammenhang erfolgte die planungsrechtlich erforderliche Bewältigung der Gemengelage Wohnen und Gewerbe durch Zonierung der Gewerbeflächen mit eingeschränkten flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

1.4. Bestand

Bebauung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die überwiegend gewerblich genutzte bis zu viergeschossige Bebauung. Vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden, die als Betriebswohnungen genutzt werden. Entlang der Straße Kohfurth sind Einzelhandelsbetriebe mit großflächigen Parkplatzangeboten entstanden.

Umgebung

Unmittelbar im Westen grenzt kleinteilige Wohnbebauung mit Belegenheit zum Friedrichsgaber Weg an, im Weiteren die landwirtschaftlich geprägten Flächen der Garstedter Feldmark. Vornehmlich Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern kennzeichnen im Norden, Osten und Süden die direkte Nachbarschaft. Mit Ausnahme der von der Planänderung nicht

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

erfassten Gewerbegrundstücke nördlich Stettiner Straße / westlich Kohfurth schließt östlich der Straße Kohfurth bis zu viergeschossiger Mehrfamilienhausbau an.

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz ist über die Straßen Kohfurth und Friedrichsgaber Weg gewährleistet.

Eigentumsverhältnisse Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass Ein Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Stettiner Straße 12 / Kösliner Weg 6 und in diesem Zusammenhang stehende Erweiterungsabsichten für das Grundstück Kohfurth 15 werden zum Anlass genommen, die in den vergangenen Jahren sukzessiv fortschreitende Umwandlung des historisch entstandenen Gewerbestandortes Kohfurth zum Einzelhandelsstandort mit planungsrechtlichen Mitteln wirksam zu steuern.

Die geltende Rechtslage des Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt lässt in der konkreten Genehmigungspraxis wenig Spielraum zur Steuerung der schleichenden Nutzungsveränderung. Zwischenzeitlich wurden im Gewerbegebiet ca. 4.600 qm Verkaufsfläche genehmigt (i.d.R. sind die Einzelbetriebe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit). Damit ist insgesamt eine Größenordnung an Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich Food-Sortimenten erreicht, die wegen ihrer Lage und räumlichen Konzentration aus erster Sicht städtebaulich gerade noch vertretbar ist. Aufgrund der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der bereits entstandenen Einzelhandelsagglomeration ist zu befürchten, dass im Sog dieser Entwicklung weitere Einzelhandelsbetriebe, die nicht im stadträumlichen Zusammenhang stehen, nicht abgewehrt werden könnten. Das Gebiet droht also „umzukippen“. Zur Einordnung in den städtebaulichen Kontext der Einzelhandels- und Zentrumsstruktur innerhalb von Garstedt wurde ein Einzelhandelsgutachten als Grundlage für die vorliegende B-Plan-Änderung durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund erarbeitet, Darin werden auch Sortimentsfestsetzungen vorgeschlagen.

Schwerpunkt des beschriebenen Prozesses waren bislang Grundstücke an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Kohfurth und im Einzugsbereich der Einmündung Stettiner Straße/ Kohfurth. Die hier entstandene bzw. genehmigte Einzelhandelsentwicklung steht in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit den aktuell beantragten Märkten. Mit Realisierung des Neubaus und der geplanten Gebäudeerweiterung für die Immobilie des Grundstückes Kohfurth 15 (um ca. 750 qm für Edeka anstelle Aldi) würde insgesamt eine Größenordnung von maximal 6.200 qm Verkaufsfläche erreicht werden, die im Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur keine Gefährdung für das Herold-Center und Norderstedt – Mitte darstellt und u.a. geeignet ist, eine ausreichende Nahversorgungsfunktion für die zukünftige Wohnbauentwicklung im „Garstedter Dreieck“ zu übernehmen.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Stadt Norderstedt (FNP 2020) als gemischte Bauflächen aufgefassten Gewerbegrundstücke waren schon im September 2004 Gegenstand des Förderantrages Stadtumbau West beim Land Schleswig-Holstein. Als Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte der durch Erosionsprozesse gekennzeichnete und damit in seiner Funktion geschwächte Gewerbestandort Kohfurth in ein innerstädtisches Mischgebiet mit zeitgemäßen Nutzungen umgewandelt werden. Besonderes Augenmerk galt dabei auch dem Veränderungsdruck durch Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten. Die vorliegende 4. Änderung stellt dabei einen ersten Baustein eines langfristigen Planungsprozesses mit den Grundeigentümern dar. Sie wird aufgrund der aus der Sicht der Stadt sinnvollen und kurzfristigen Ansiedlungsinteresse der genannten Einzelhandelsbetriebe vorgezogen, da für die großflächigen Betriebe neues Planungsrecht erforderlich ist.

Planungsziele

Ziele der Planung sind:

- die funktionale Gliederung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes Kohfurth in die Teilbereiche Kerngebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- die Sicherung und räumliche Konzentration des Standortes Kohfurth als wohnungsnaher Versorgungsstandort (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im „Garstedter Dreieck“) unter dem Aspekt Verträglichkeit mit dem Einkaufschwerpunkt Herold-Center sowie des Nahversorgungsbereiches Norderstedt-Mitte
- die Sicherung von Teilen der historisch gewachsenen Produktions- und Dienstleistungsflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt mit der dazugehörigen Begründung bleiben weiterhin wirksam. In dieser Begründung wird ausschließlich auf die **neuen** Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingegangen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Nutzungsbeschränkungen

Die Stadt Norderstedt besitzt eine polyzentrische Struktur mit 2 Hauptzentren: Zentrum Garstedt (Herold-Center/Europaallee) und Zentrum Norderstedt-Mitte. In Zukunft sollen die Hauptzentren auch weiterhin gestärkt werden und als zentrale Einkaufsbereiche der Stadt fungieren. Das Plangebiet befindet sich nördlich in näherer Nachbarschaft zum Herold-Center/Europaallee. Und wird gemäß gesamtstädtischer Zentrenstruktur als C-Zentrum (Nachbarschaftszentrum) eingestuft (vgl. FNP Vorentwurf).

Die Veränderungen der Nutzungsstruktur im Plangebiet in Richtung der Funktion Versorgung und Einzelhandel soll soweit gesteuert

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

werden, dass für die bestehenden Zentren keine Gefahr besteht. Der Standort Kohfurth soll als Standort für gewerbliche Nutzungen und für die wohnungsnah Grundversorgung gesichert werden. Der Bereich Kohfurth ist insbesondere für die Nahversorgung des in der Planung befindlichen Wohngebietes Garstedter Dreieck von Bedeutung.

Das Plangebiet wird entsprechend ihrer unterschiedlichen verkehrlichen Anbindung in die Bereiche Gewerbegebiet und Kerngebiet unterteilt und auf Basis der Empfehlungen des Gutachtens mit dezidierten Festsetzungen zu den Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen belegt, die im Folgenden begründet werden.

Diese Festsetzungen spiegeln den Kompromiss zwischen einerseits der gewünschten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsstruktur im Gebiet (entsprechend den Zielen) und andererseits den Anforderungen und Entwicklungsspielräumen der bestehenden Betriebe und Nutzern wider. Die Beschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente soll eine Agglomeration von Fachmärkten in dem Bereich verhindern, um das Zentrum Herold-Center nicht zu gefährden.

Die Ziele des B-Planes stellen einen besonderen städtebaulichen Grund dar und rechtfertigen die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Kerngebiete "Einzelhandel"

In den beiden Kerngebieten wird eine maximale **Verkaufsfläche** von insgesamt 6.200 qm festgesetzt, die sich entsprechend dem Bestand und dem örtlichen Gegebenheiten auf die beiden Baugebiete verteilt. Die Größenordnung der Verkaufsfläche orientiert sich an der vorgegebenen Größenordnung, die in einem für den Standort erstellten Einzelhandelsgutachten als verträglich genannt wird. Die Überschreitung ist aufgrund betriebswirtschaftlicher Anforderung gerechtfertigt und gefährdet die Umsetzung der Ziele nicht.¹

Entsprechend der Anforderung, ein "Nachbarschaftszentrum" für die Nahversorgung zu entwickeln, werden als **Hauptsortiment** Nahrungs- und Genussmittel allgemein zugelassen; im Kerngebiet MK 2 sind außerdem Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie Sport- und Gesundheitsbedarf zulässig, weil diese Sortimente im Bestand vorhanden bzw. genehmigt sind und keine zentrenschädigende Wirkung zu erwarten ist.

Daneben sind **Randsortimente** bei Lebensmittelvollsortimentern und -discountern entsprechend den Empfehlungen des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein bis zu einer

¹ Als Verkaufsfläche gilt dabei die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dies schließt die für Kunden allgemein zugänglichen Flächen, Flure und Räume ebenso ein, wie die innerhalb des Gebäudes oder unter Überdachungen am Gebäude angeordneten Abstellflächen für Einkaufswagen und die außerhalb des Eingangsbereiches oder neben dem Eingangsbereich unter Überdachungen angeordneten Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Diese Randsortimente sind übliche Anforderungen der Kunden an derartige Märkte und somit betriebswirtschaftlich erforderlich.

Im Kerngebiet MK 1 werden im begrenzten Maße (max. 450 qm für Bekleidung, 250 qm für Apotheken und 700 qm für Tierbedarf) ermöglicht, weil diese Nutzungen im Bestand vorhanden sind bzw. eine sinnvolle Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten darstellen, ohne dass eine zentrumsschädigende Wirkung davon ausgeht. Durch die Ausnahmeregelung hat die Stadt weiterhin Einfluss auf die Genehmigung der einzelnen Betriebe.

Neben den differenziert festgesetzten Einzelhandelsnutzungen sind in den Kerngebieten die nach Baunutzungsverordnung generell zulässigen Nutzungen zulässig bzw. bereits vorhanden.

Gewerbegebiet

In den übrigen Gebieten des Geltungsbereichs werden analog zum Ursprungsbebauungsplan Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird insbesondere die Sicherung und die Entwicklung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie von Handwerksbetrieben unterstützt.

Zur Umsetzung der Ziele sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Verkaufsstellen von hier ansässigen produzierenden Betrieben sind ausnahmsweise bis zu maximal 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm zulässig. Darüber hinausgehende vorhandene Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz.

Der Ausschluss von Einzelhandelbetrieben in dem Gewerbegebiet soll eine weitere Ausweitung der Handelsnutzung außerhalb der für den Einzelhandel ausgewiesenen Bereiche verhindern und die Funktion des Gewerbegebietes als Standort für sonstige Betriebe sichern.

3.2. Verkehr und Erschließung

Straßenverkehr

Zentrale Erschließung des Plangebietes ist die Stettiner Straße mit Anbindung an die Äußere Erschließung Friedrichsgaber Weg und Kohfurth / Berliner Allee. Der Kösliner Weg hat die Funktion einer Binnenerschließung.

Im Zuge des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur in den Fallgestaltungen Analyse, Verkehrsaufkommen und -verteilung mit den Einzelhandelsprojekten und den Prognosefall P 7 untersucht worden. Im Zuge des Ausbaus Verlängerung Berliner Allee nach Norden muss auch der Verkehrsknoten Stettiner Straße / Kohfurth ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen werden. Die erforderlichen Flächenanteile sind losgelöst vom Verfahren zum Bebauungsplan Nr.7 Garstedt, 4.Änderung sicherzustellen. Angestrebt wird eine Verbreiterung der Straßenräume Kohfurth zulasten des Grundstücks Kohfurth 15 und Stettiner Straße zulasten des Grundstücks Stettiner Straße 12. Die Verbreiterung der Straßenräume dient der Herstellung funktionsgerechter

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Abbiegespuren, auch im Hinblick auf eine zukünftige Lichtsignalisierung des Einmündungsbereiches Stettiner Straße / Kohfurth, die mit der geplanten Verlängerung der Berliner Allee nach Norden erforderlich wird.

Ruhender Verkehr:
Stellplätze, öffentliche
Parkplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jeweils der Stellplatznachweis zu führen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebenen Buslinien 178 U-Garstedt - S-Poppenbüttel und 193 Hummelsbüttel - U/A-Norderstedt Mitte erschlossen. Die Haltestelle Garstedt, Kohfurt liegt direkt am Plangebiet. In ca. 500m Entfernung (Luftlinie bis Plangebietmitte) befindet sich die Haltestelle U-Garstedt, die von der Schnellbahnlinie U1 Norderstedt Mitte - Großhansdorf/Ohlstedt, von den Buslinien 178 und 193 sowie 378 U-Garstedt - Norderstedt Mitte, 393 U-Garstedt - Gewerbegebiet Harkshörn und 195 U-Garstedt - Bf. Pinneberg bedient wird.“

3.3. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-
Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt durch Anschluss/ Erweiterung der vorhandenen Netze. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzentwässerung erfolgt über die Schmutzwassersiele in der Stettiner Straße, Kohfurth, Stettiner Straße und Kösliner Weg.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über ein Regenwassersiel in der Stettiner Straße und Kohfurth.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich rechtlichem Vertrag des Kreises Segeberg im Rahmen der Satzung über die Abfallentsorgung eigenverantwortlich für die Beseitigung und Verwertung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Telefonanschluss

Entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland wird die Versorgung des Gebietes mit Telefon und Neuen Medien im Rahmen der Erschließung gem. § 50 Abs. 3 TKG geregelt.

3.4. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Eingriff und Ausgleich

Aus der Bauungsplan-Änderung resultieren keine weiteren Flächenversiegelungen und sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Eingriffsregelung unterliegen.

Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

3.5. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Nähere Aussagen befinden sich im Umweltbericht.

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.

Dieser Fassung des Umweltberichtes liegen folgende Unterlagen zugrunde:

Begründung Vorentwurf, Stand 19.01.2006

Beschreibung des Vorhabens

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Das insgesamt ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Norderstedt, zwischen dem Friedrichsgaber Weg und der Straße Kohfurth, beidseits der Stettiner Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum Herold-Center mit dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Die Zentralität des Standortes wird in Zukunft mit der Realisierung des neuen Stadtquartiers „Garstedter Dreieck“ an Bedeutung gewinnen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die überwiegend gewerblich genutzte, bis zu viergeschossige Bebauung. Vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden, die als Betriebswohnungen genutzt werden. Entlang der Straße Kohfurth sind Einzelhandelsbetriebe mit großflächigen Parkplatzangeboten entstanden. Ein Antrag auf Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Stettiner Straße 12 / Kösliner Weg 6 und in diesem Zusammenhang stehende Erweiterungsabsichten für das Grundstück Kohfurth 15 werden zum Anlass genommen, die in den vergangenen Jahren sukzessiv fortschreitende Umwandlung des historisch entstandenen Gewerbestandortes Kohfurth zum Einzelhandelsstandort mit planungsrechtlichen Mitteln wirksam zu steuern.

Ziele der Planung sind:

- die funktionale Gliederung des historisch gewachsenen Gewerbestandortes Kohfurth in die Teilbereiche Kerngebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- die Sicherung und räumliche Konzentration des Standortes Kohfurth als wohnungsnaher Versorgungsstandort (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im „Garstedter Dreieck“) unter dem Aspekt Verträglichkeit mit dem Einkaufschwerpunkt Herold-Center sowie des Nahversorgungsbereiches Norderstedt-Mitte
- die Sicherung von Teilen der historisch gewachsenen

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Produktions- und Dienstleistungsflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten

- Das Plangebiet wird entsprechend seiner unterschiedlichen verkehrlichen Anbindung in die Bereiche Gewerbegebiet und Kerngebiet unterteilt und auf Basis der Empfehlungen des als Grundlage für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens mit dezidierten Festsetzungen zu den Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen belegt.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung (UP) dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden: Der Bebauungsplan überplant nur bereits bebaute und versiegelte Flächen, ohne die bisher schon zulässige Überbaubarkeit zu erhöhen. Grund und Boden wird daher nicht zusätzlich verbraucht oder beeinträchtigt.

Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen (s. auch unter Schutzkriterien):

Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 84) werden für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Geprüfte Planungsalternativen:

Keine, da es sich vorrangig um die Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen am bestehenden Standort Kohfurth handelt.

Prüfung der UVP-Pflicht

Das Bebauungsplanverfahren setzt nicht den Rahmen für die Genehmigung eines Vorhabens nach dem Anhang I / dem Anhang II der UVP-Richtlinie (EG-Richtlinie 85/337, geänderte Fassung 1997).

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

4.1. Bestehende Schutzkriterien

Schutzkriterium	betroffen	nicht betroffen
Im Bundesanzeiger gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)		x
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)		x
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes		x
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)		x
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		nicht bekannt
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	x	
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind		x

4.2. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm:

Die nächste vom Planungsvorhaben betroffene Wohnbebauung befindet sich östlich der Kohfurth und entlang des Friedrichsgaber Weges. Sie ist bereits heute durch erheblichen Straßenverkehrslärm vorbelastet, der gesundheitsgefährdende Lärmwerte erreicht (nach der Lärmanalyse der LMP Stand 2004: Wohnbebauung an der Kohfurth / Marommer Straße tags 65 bis 70 dB(A)/nachts 60 bis 65 dB(A), Wohnbebauung am Friedrichsgaber Weg: tags 70 bis 75 dB(A)/nachts 65 bis 70 dB(A)). Die vorhandene schlechte Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr begünstigt das hohe Straßenverkehrsaufkommen. Das Gebiet ist über die Bushaltestellen „Stettiner Straße“ und „Kohfurth“ sowie über die U-Bahnstationen „Richtweg“ und „Garstedt“ gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Wie überall in Norderstedt besteht eine Versorgungslücke nur während der Nachtzeit.

Erholung:

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm:

Der geplante Ausbau der Berliner Allee nach Norden in Verbindung mit der Besiedlung des Garstedter Dreiecks lässt

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

eine deutliche Steigerung der Verkehrsbelastung erwarten. Der VEP prognostiziert bis 2020 einen weiteren Anstieg des Verkehrs auf der Stettiner Straße um 50 % und auf der Kohfurth um knapp 30 % (P7). Er geht in diesem Gebiet von einem Lkw-Anteil von 3 % aus. Damit ist auch ein erhebliches Anwachsen der Lärmbelastungen von mindestens 1,5 bis 3 dB(A) zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung

Lärm:

Immissionsrelevant ist vor allem der durch die Erweiterung der Verkaufsflächen entstehende Straßenverkehr. Das Verkehrsgutachten zur Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen an der Stettiner Straße bzw. dem Kösliner Weg, Stand Februar 2006, prognostiziert einen Anstieg von durchschnittlich täglich 1.600 Kfz. Über den konkret zu erwartenden durchschnittlichen Lkw-Anteil, der besonders immissionsträchtig ist, wird keine Aussage getroffen. Zufahrten zu den Verkaufsflächen im Kerngebiet 1 befinden sich auch in Zukunft an der Kohfurth, an der Stettiner Straße und dem Kösliner Weg. Durch die Öffnungszeiten des Einzelhandels ist auch in Zukunft mit den zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den lärmsensiblen Abendstunden bis gegen 20.15 Uhr und an Samstagen zu rechnen.

Das Verkehrsgutachten nimmt eine Verteilung des an- und abfließenden zusätzlichen Verkehrs im Verhältnis von 40% über den Friedrichsgaber Weg und von 60% über die Kohfurth an, wenn die Erschließung über das vorhandene Straßennetz und die geplanten Zufahrten erfolgt. Damit erhöht sich die Gesamtverkehrsstärke auf der Kohfurth um 7% und auf dem Friedrichsgaber Weg um 4 %. Die ermittelte verteilte Zunahme führt vermutlich zu einer Steigerung des Straßenverkehrslärms von weniger als 0,4 dB(A) und ist damit im rechtlichen Sinne nicht wesentlich.

Maximal könnte sich der Verkehr auf der Kohfurth um 11% erhöhen, wenn der gesamte Verkehr über die Zufahrten nach Osten abfließen würde. Auch dann läge die Zunahme des Straßenverkehrslärms unter 1 dB(A) und ist damit noch relativ gering. Eine wesentliche Steigerung des Verkehrslärms wird jedoch durch die Einrichtung einer weiteren Ampelschaltung an der Kohfurth sowie am Friedrichsgaber Weg ausgelöst. Die Schaffung einer Lichtsignalanlage verändert den Verkehrsfluss so, dass mit einer Erhöhung des Lärms um maximal 3 dB(A) gemäß Anlage 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu rechnen ist. Dies würde somit eine wesentliche Verschlechterung der derzeit schon erheblich lärmbelasteten Situation bedeuten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm:

Durch alternative Angebote wie z.B. ein Anruf-Sammeltaxi könnte die ÖPNV-Versorgungslücke während der Nachtzeit geschlossen werden.

Die geplante Einrichtung von weiteren Signalanlagen und Abbiegespuren am Friedrichsgaber Weg, an der Stettiner Straße und an der Kohfurth würde zu erheblichen Lärmbelastungen führen und sollte daher aus Sicht der Lärminderungsplanung vermieden werden.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

	<p>Der Umbau des Straßenraumes sollte aus Lärminderungsgründen Maßnahmen wie z.B. Temporeduzierung, Schaffung von Querungshilfen, Einrichtung eines ausreichenden Geh- und Radweges entlang der Stettiner Straße, der Kohfurth und dem Kösliner Weg und Anlage von Querungshilfen (Friedrichsgaber Weg, Stettiner Straße und Kohfurth südlich der Lichtsignalanlage) beinhalten.</p>
<p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)</p>	<p>Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Lärminderung könnte der Anstieg der Lärmbelastungen in Zukunft wesentlich gemindert werden. Ein genereller Anstieg lässt sich jedoch nicht vermeiden.</p>
<p>Schutzgut Tiere Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p>Nach Ergebnissen der Gebäudebrüter (Vögel)-Kartierung und Aussagen des Amphibienkonzeptes kommen im Plangebiet keine dieser Arten vor. Die Struktur des Gewerbegebietes bedingt, dass es keine nennenswerte Bedeutung als Tierlebensraum aufweist.</p>
<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p>Weiterhin keine keine nennenswerte Bedeutung als Tierlebensraum.</p>
<p>Prognose mit Durchführung der Planung</p>	<p>Weiterhin keine keine nennenswerte Bedeutung als Tierlebensraum.</p>
<p>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</p>	<p>Keine.</p>
<p>Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)</p>	<p>Keine.</p>
<p>Schutzgut Pflanzen Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</p>	<p>Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Auf mehreren Baugrundstücken im Plangebiet bzw. auf der Grenze zwischen Baugrundstücken gibt es jedoch noch älteren Baumbestand, überwiegend als Relikt alter Knicks. Neben den meist älteren Eichen an Teilabschnitten der Straße Kohfurth, die den Straßenraum und den jeweiligen Bauabschnitt stark prägen, sind dies die einzigen raumwirksamen Grünstrukturen. Besonders raumbildend sind die Eichen westlich der Straße Kohfurth im Kreuzungsbereich mit der Marommer Straße. Hier wird der Straßenraum durch die Kronen der alten Eichen optisch begrenzt/gefasst. Das Team Natur und Landschaft hat in einer aktuellen Prüfung festgestellt, dass der Zustand der Eichen an der Kohfurth unterschiedlich gut ist. Es gibt Bäume, die nicht den Optimalzustand haben und auch sehr vitale Eichen in diesem Bereich.</p>
<p>Prognose ohne Durchführung der Planung</p>	<p>Ohne Durchführung der Planung ist in absehbarer Zeit keine wesentliche Veränderung für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Würde der geplante Kreuzungsbau nicht durchgeführt, gäbe es zur Zeit keinen Anlass, irgendeinen Baum an der Kohfurth zu beseitigen, alle Bäume haben noch Lebenserwartungen von vielen Jahren.</p>

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Prognose mit Durchführung der Planung	<p>Aus der Bebauungsplan-Änderung resultieren laut Ausführung der Stadtplanung keine weiteren Flächenversiegelungen und sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Eingriffsregelung unterliegen.</p> <p>Nach den verkehrstechnischen Vorplanungen zum Ausbau der Verkehrsflächen, der wegen der Erweiterung der Einzelhandelsangebote im Gebiet und der daraus resultierenden Verkehrsmengensteigerung vorgesehen ist, ist der Erhalt der Eichen westlich der Straße Kohfurth im Kreuzungsbereich mit der Marommer Straße gefährdet. Wenn man an dieser Stelle Straßenausbau betreiben will, dann wird zwangsläufig in den Wurzelbereich einiger Bäume eingegriffen. Die Bäume würden nach den anfänglich bekannt gemachten Ausbauüberlegungen alle nicht zu halten sein. Dies wäre ein großer Eingriff in Belange von Natur und Landschaft und das Stadtbild/Straßenbild würde sich völlig verändern, die dominante Raumkante der Großbäume würde fehlen. Dies steht im Widerspruch zu den fachlichen Zielen Baumerhalt und Straßenbegrünung.</p>
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p>Die vorhandenen Eichen als die einzigen raumwirksamen Grünstrukturen sollten wegen ihrer visuellen Wirkung und positiver kleinklimatischer Wirkungen erhalten werden.</p> <p>Nach intensiver Prüfung der Situation an der Straße Kohfurth im Bereich der Kreuzung Kohfurth wurde von den Teams Natur und Landschaft und Verkehrsflächen ein Lösungsvorschlag erarbeitet, der sowohl den Baumbestand, als auch die verkehrlichen Belange berücksichtigt. Das Ergebnis der Prüfungen besagt, dass ein Teil der Bäume bei einem Ausbau nicht zu halten wäre, daraus ergeben sich Vorschläge für eine Neuordnung der Verkehrsflächen und der Baumstandorte für Ersatzpflanzungen. Dafür ist Grunderwerb vom Gewerbegrundstück erforderlich. Aufgabe und Ziel muss es sein, den Eingriff sowohl in "Natur und Landschaft" als auch in das Erscheinungsbild (hier dominanter Baumbestand am Straßenrand) zu minimieren. Es muss versucht werden, einige Bäume zu erhalten und für die entfallenden Bäume müssen Neupflanzungen seitlich versetzt durchgeführt werden, um eine neue grüne Straßenraumkante für die Zukunft zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.</p> <p>In der alten Planzeichnung des B 7 Garstedt sind entlang der Straßen sogenannte Vorgartenzonen dargestellt, die dazu gedacht waren und potenziell geeignet wären, eine gewisse Grünstruktur im Gebiet aufzunehmen. Faktisch sind in diesen Vorgärten jedoch keine nennenswerten für das Baugebiet und den Straßenraum wirksamen Grünstrukturen in Form von Bäumen und Großgehölzen vorhanden. Hier wären Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen für das Gesamtgebiet sowohl aus gestalterischer wie auch aus kleinklimatischer Sicht wünschenswert.</p> <p>Bei der baulichen Umstrukturierung des Gebietes und insbesondere bei der Neuanlage neuer großflächiger Stellplatzanlagen sollte immer für eine Begrünung durch Baumpflanzungen gesorgt werden, da dies sowohl aus optischen als auch aus kleinklimatischen Gründen notwendig</p>

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

ist. Gliedernde Grünstrukturen sind im Gebiet kaum vorhanden. Große Gebäude- und Stellplatzflächen heizen sich bei entsprechenden Wetterlagen stark auf. Bäume können temperaturmindernd und staubreduzierend wirken. Die Baumstandorte müssen immer mindestens die Größe eines Stellplatzes haben und zudem mit besonderem Baums substrat aufgefüllt werden, damit die Bäume an diesen schwierigen Standorten ausreichende Wachstumschancen erhalten und Ihre Wohlfahrtswirkungen längerfristig entfalten können.

Einschätzung/
Bewertung der
verbleibenden
Auswirkungen
(positiv/negativ)

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Straßenbaumaßnahmen, ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.

Schutzgut Boden
Bestandsaufnahme des
derzeitigen
Umweltzustandes

Im Plangebiet sind die Böden nahezu flächendeckend versiegelt. Die natürlichen Böden sind zudem teilweise durch Bodenverbesserungsmaßnahmen baugrundtechnisch überformt oder beseitigt worden.

Der Bereich des B-Plangebietes ist altlastentechnisch umfangreich in Veranlassung durch den Kreis Segeberg untersucht worden. Im Jahre 2003 erfolgte eine vorgezogene Plausibilitätsprüfung aller im Bereich des Gewerbegebietes Kohfurth befindlichen sowie der unmittelbar angrenzenden Altstandortsverdachtsflächen. Insgesamt konnte mit 48 Standorten gerechnet werden. Von diesen liegen 30 im Plangebiet. Weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz wurden nicht ermittelt. Durch die vorgezogene Plausibilitätsprüfung im Jahre 2002 ergab sich für 8 Betriebsstandorte im Plangebiet und für 13 Standorte außerhalb kein reeller Altlastenverdacht. Diese Grundstücke wurden durch die Untere Bodenschutzbehörde archiviert und aus dem Prüfverzeichnis entlassen. Für die restlichen Grundstücke wurde die Notwendigkeit der Untersuchung des Altlastenverdachts mittels einer Historischen Recherche gesehen. Insgesamt wurden 22 Standorte einer Historischen Recherche unterzogen. Auf den Grundstücken, auf denen der Altlastenverdacht nicht entkräftet werden konnte, wurden durch den Kreis Segeberg im Jahre 2003 bis 2004 Orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Hinweise auf weitere Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz konnte der Gutachter der Plausibilitätsprüfung und der Historischen Recherchen im Zuge seiner Tätigkeit (Ortsbesichtigungen, Kartenauswertungen) nicht feststellen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf 3 Standorten im Plangebiet und auf einem Standort außerhalb der nordöstlichen Plangrenzen der Altlastenverdacht durch festgestellte Bodenverunreinigungen erhärtet wurde. Die Grundstücke mit begründeten Altlastenverdacht sind rechtskonform im Plan verzeichnet.

Die Plausibilitätsprüfung der Standorte Kohfurth 4, 8, 8b und 10 (Lage an der B-Plangrenze) ergab für den Standort Kohfurth 10 aufgrund einer ehemaligen

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

	Eigenverbrauchstankstelle keine Entkräftung des Altlastenverdachts. Mit Auswirkungen auf das B-Plangebiet ist jedoch nicht zu rechnen. Die anderen Standorte können aus dem Prüfverzeichnis entlassen werden. Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung wurden am 07.03.06 der UBB Segeberg zur Stellungnahme vorgelegt. Eine abschließende Bewertung steht noch aus.
Prognose ohne Durchführung der Planung	Keine abschließenden Bewertung der Altlastensituation
Prognose mit Durchführung der Planung	Abschließenden Bewertung der Altlastensituation
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Beim derzeitigen Planungsstand sind keine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig.
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ) Schutzgut Wasser Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Es verbleiben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und es sind keine negativen Auswirkungen von Bodenbelastungen auf das Planvorhaben zu erwarten. An der südlichen Grundstücksgrenze Stettiner Straße 9 befindet sich laut Planunterlagen eine Grundwassermessstelle (B 552A). Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segebergs liegen zu der Messstelle keine Ergebnisse und Wasserstandsmessungen vor. Die Grundwasserfließrichtung ist generell von Nordost in Richtung Südwesten. Lokale Abweichungen können möglich sein (Quelle: GW-Gleichenplan 1999). Die Belastungssituation des vorhandenen Grundwassers ist noch nicht untersucht, eine solche Untersuchung ist für das jetzige Planungsziel nicht notwendig. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Regensiele abgeführt oder auf den privaten Grundstücken z. T. versickert.
Prognose ohne Durchführung der Planung	Keine Veränderung.
Prognose mit Durchführung der Planung	Keine Veränderung, da sich die Entwässerungssituation nicht ändert.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Keine.
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Für das Schutzgut Wasser ergeben sich aus dem Planvorhaben keine Auswirkungen.
Schutzgut Luft Bestandsaufnahme des derzeitigen	Daten zu Vorbelastungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe liegen nicht vor. Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft sind

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Umweltzustandes	keine erheblichen immissionsrelevanten Quellen, z. B. aus dem vorhandenen Gewerbe, bekannt.
Prognose ohne Durchführung der Planung	Zukünftig wäre eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Entwicklung der zentralen Wohngebietserweiterung „Garstedter Dreieck“ im Norden und den allgemeinen Anstieg des Verkehrsaufkommens in Norderstedt zu erwarten (s. auch Verkehrsprognose unter Schutzgut Lärm).
Prognose mit Durchführung der Planung	Durch den Verkaufsflächenzuwachs wird eine Zunahme von insgesamt 1.600 Kfz / Tag im Bereich der Kerngebiete ausgelöst. Die Steigerung um 4 bzw. 7 % auf den maßgeblichen Erschließungsstraßen bewirkt ähnlich wie für den Lärm keine wesentliche Zunahme der Luftschadstoffbelastung.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Der Energieverbrauch und die damit einhergehende Freisetzung des Treibhausgases CO ₂ lässt sich begrenzen, indem anspruchsvolle Dämmstandards für die neu hinzu kommenden Einzelhandelsgebäude vorgeschrieben (Niedrigenergiehaus) und eine energiesparende Nahwärmeversorgung realisiert werden. Maßnahmen zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs tragen zur Reduzierung der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe bei (attraktive Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindungen, Maßnahmen zur Verlangsamung und Verstetigung des Straßenverkehrs, ausreichende und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen an den Eingangsbereichen der Läden, Parkraumbewirtschaftung etc., s. auch Schutzgut Lärm).
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Durch straßenverkehrsmindernde Maßnahmen und Förderung des Rad- und Fußwegenetzes sowie eine energiesparende Bauausführung und Wärmeversorgung kann eine Verschlechterung der Luftqualität minimiert werden.
Schutzgut Klima Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	<u>Stadtklima:</u> Das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse Norderstedt (1993) als Bereich des Stadtklimatoptyps „Gewerbeklima“ mit starken Veränderungen der natürlichen Klimaverhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad (Überwärmung) beschrieben. <u>Klimaschutz:</u> Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet unterschiedlicher gewerblicher Nutzung mit entsprechenden CO ₂ -Emissionen.
Prognose ohne Durchführung der Planung	<u>Stadtklima:</u> Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit keine Veränderungen für das Stadtklima zu erwarten. <u>Klimaschutz:</u> Ohne Durchführung der Planung ist von gleichbleibenden CO ₂ -Emissionen auszugehen.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Prognose mit Durchführung der Planung	<p><u>Stadtklima:</u> Aus der Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Sollte sich aus der Realisierung des Planvorhabens der Ersatz von beheizten Flächen ergeben, so ist durch den verschärften Wärmeschutz eine Minderung der CO₂-Emissionen denkbar, abhängig sowohl von der Änderung der Flächengrößen als auch von der Nutzung.</p>
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<p><u>Stadtklima:</u> Keine</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Die Stadt Norderstedt wird unterstützend auf Planungsangebote hinweisen, die einen gegenüber den gesetzlichen Anforderungen verschärften Wärmeschutzstandard zum Inhalt haben. Dies gilt ebenso für die Nutzung von Solarenergie. Der Anschluss an das Fernwärmenetz Lütjenmoor sollte angestrebt werden.</p>
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	<p><u>Stadtklima:</u> Da weder zusätzliche Versiegelungs- noch Entsiegelungs- oder Begrünungsmaßnahmen geplant sind, ist eine Veränderung der stadtklimatischen Situation in negativer oder positiver Richtung nicht zu erwarten.</p> <p><u>Klimaschutz:</u> Sollte sich aus dem Planvorhaben der Ersatz veralteter Baustandards und Energieversorgungssysteme gegen moderne Technologien ergeben, ist bei vergleichbarer Nutzung auf längere Sicht mit einem Rückgang der CO₂-Emissionen aus diesem Gebiet zu rechnen. Verkehrliche Aspekte (Verkehrserzeugung durch Angebotsstruktur) sind hierbei unberücksichtigt.</p>
Schutzgut Landschaft Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Das Schutzgut Landschaft ist von den Planungen nicht betroffen.
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Die Grundstücke der Gewerbeflächen sind überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und bis auf geringe Restflächen großflächig versiegelt. In geringem Umfang sind Gehölze straßenrandseitig bzw. entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen feststellbar. Die durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Grundstücke werden maßgeblich durch den Kundenverkehr frequentiert.
Prognose ohne Durchführung der Planung	Eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit entsprechenden Verkehrsaufkommen ist ohne die Bauleitplanung effizient nicht möglich.
Prognose mit Durchführung der Planung	Mit Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen im direkten stadträumlichen Zusammenhang und mit der Reglementierung der Verkaufsflächen und Sortimentspalette ist eine weitere

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Einzelhandelsentwicklung in Streulage unterbunden. Die verkehrlichen Folgewirkungen sind entsprechend überschaubar und steuerbar.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<ol style="list-style-type: none">1. Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe im stadträumlichen Zusammenhang2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf den verbleibenden Gewerbegrundstücken3. Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen4. Begrenzung der Sortimentsstrukturen
Einschätzung/ Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)	Bei Realisierung der Planungsziele ist aufgrund der Zuwächse im Einzelhandelsbereich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung jedoch lösbar ist.

4.3. Wechselwirkungen

Aus den vorgesehenen Festsetzungen sind Auswirkungen insbesondere auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch/Lärm und Luft zu erwarten. Es ist nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf diese Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen.

4.4. Methodik der Umweltprüfung/Kennntnislücken

Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt.

4.5. Monitoring

Erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt, die besondere Maßnahmen zur Überwachung erfordern, werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

4.6. Zusammenfassung

Das insgesamt ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Norderstedt, zwischen dem Friedrichsgaber Weg und der Straße Kohfurth, beidseits der Stettiner Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum Herold-Center mit dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Ziele der Planung sind

- die funktionale Gliederung des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Kohfurth in die Teilbereiche Kerngebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel und Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- die Sicherung und räumliche Konzentration des Standortes Kohfurth als wohnungsnaher Versorgungsstandort (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im „Garstedter Dreieck“) unter dem Aspekt Verträglichkeit mit dem Einkaufschwerpunkt Herold-Center sowie des Nahversorgungsbereiches Norderstedt-Mitte,
- die Sicherung von Teilen der historisch gewachsenen Produktions- und Dienstleistungsflächen unter Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten.

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Das Plangebiet wird entsprechend seiner unterschiedlichen verkehrlichen Anbindung in die Bereiche Gewerbegebiet und Kerngebiet unterteilt und auf Basis der Empfehlungen des als Grundlage für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens mit dezidierten Festsetzungen zu den Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen belegt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Die nächste vom Planungsvorhaben betroffene Wohnbebauung befindet sich östlich der Kohfurth und entlang des Friedrichsgaber Weges. Sie ist bereits heute durch erheblichen Straßenverkehrslärm vorbelastet, der gesundheitsgefährdende Lärmwerte erreicht (nach der Lärmanalyse der LMP Stand 2004). Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Lärminderung könnte der Anstieg der Lärmbelastungen in Zukunft wesentlich gemindert werden. Ein genereller Anstieg lässt sich jedoch nicht vermeiden. Entsprechendes gilt für das Schutzgut Luft: Durch straßenverkehrsmindernde Maßnahmen und Förderung des Rad- und Fußwegenetzes sowie eine energiesparende Bauausführung und Wärmeversorgung kann eine Verschlechterung der Luftqualität minimiert werden. Für das Schutzgut Pflanzen entsteht eine Konfliktsituation insbesondere aufgrund der geplanten straßenbaulichen Maßnahmen im Bereich Kohfurth/Marommer Straße. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Straßenbaumaßnahmen, ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten: Im Plangebiet sind die Böden bereits nahezu flächendeckend versiegelt. Die natürlichen Böden sind zudem teilweise durch Bodenverbesserungsmaßnahmen baugrundtechnisch überformt oder beseitigt worden. Der Bereich des B-Plangebietes ist altlastentechnisch umfangreich in Veranlassung durch den Kreis Segeberg untersucht worden. Beim derzeitigen Planungsstand sind keine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig. Schutzgut Klima: Da weder zusätzliche Versiegelungs- noch Entsiegelungs- oder Begrünungsmaßnahmen geplant sind, ist eine Veränderung der stadtklimatischen Situation in negativer oder positiver Richtung nicht zu erwarten. Sofern sich aus dem Planvorhaben der Ersatz veralteter Baustandards und Energieversorgungssysteme gegen moderne Technologien ergibt, ist bei vergleichbarer Nutzung auf längere Sicht mit einem Rückgang der CO₂-Emissionen aus diesem Gebiet zu rechnen. Verkehrliche Aspekte (Verkehrserzeugung durch Angebotsstruktur) sind hierbei unberücksichtigt. Das Schutzgut Landschaft ist von den Planungen nicht betroffen. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Bei Realisierung der Planungsziele ist aufgrund der Zuwächse im Einzelhandelsbereich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung jedoch lösbar ist.

Es ist nicht erkennbar, dass Auswirkungen auf Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen.

Aussagen über das konkrete Ausmaß der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet können nicht getroffen werden, da es keine flächendeckenden Messungen und/oder Berechnungen zu ausgewählten Luftschadstoffen und deren Konzentrationen im Stadtgebiet gibt. Erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt, die besondere Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern, werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	10,4 ha
	Gewerbegebiete	7,1 ha

Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth"

Kerngebiete

3,3 ha

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Umsetzung übernehmen die privaten Investoren, so dass der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

7. Beschlussfassung

Die Begründung des Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung "Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 28.04.2009 gebilligt.

Norderstedt, den 11.05.2009

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote DS

Grote