

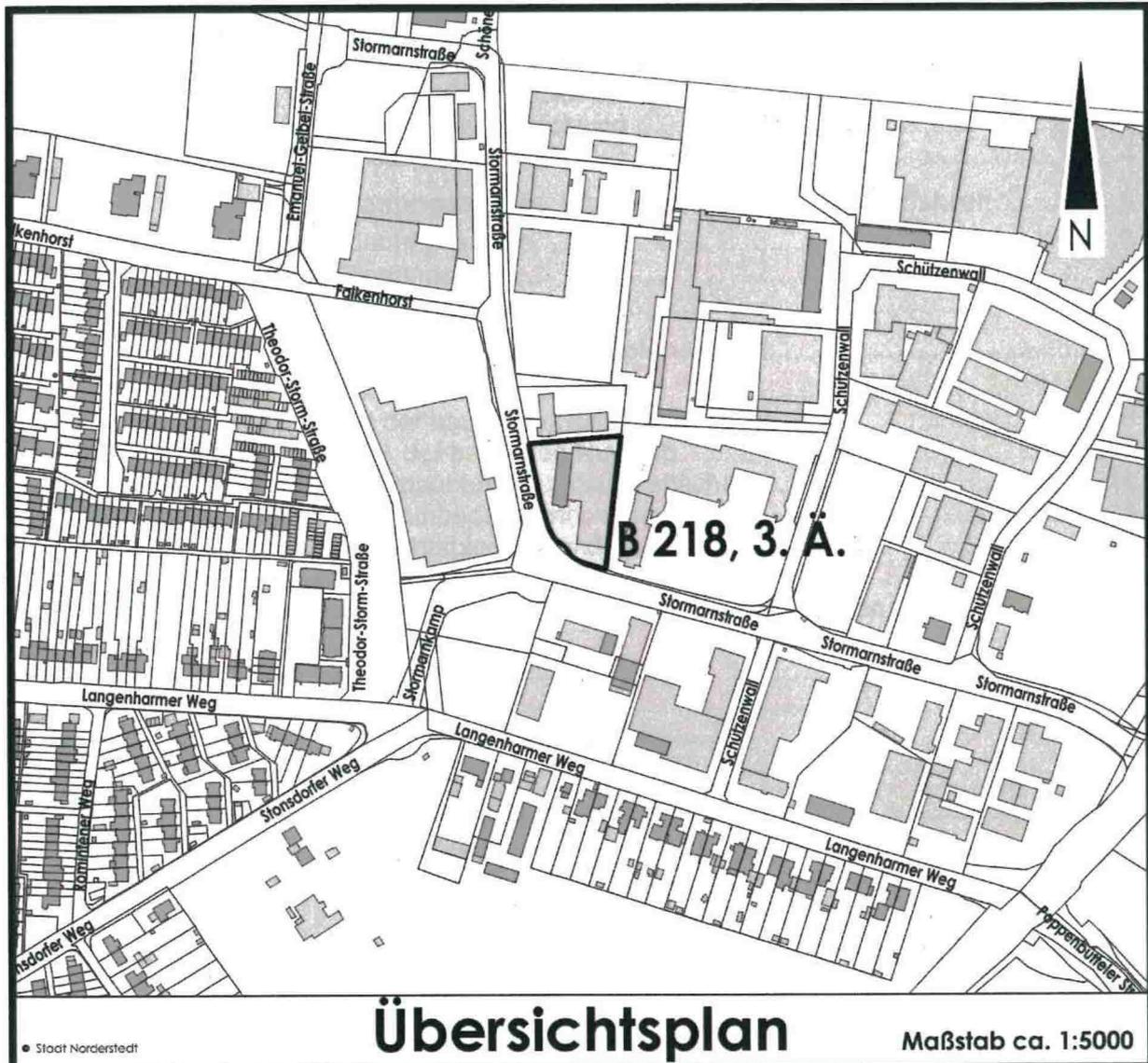
Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung

"Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

Stand: 10.05.2019



Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 19/0262 des StUV am 06.06.2019
Hier: Begründung des Bebauungsplanes (Stand 10.05.2019)

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück
2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78,
Flur 1, Gemarkung Glashütte

Stand: 10.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Übergeordnete Planwerke.....	3
1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	4
1.4. Historische Entwicklung	4
1.5. Bestand.....	4
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren.....	6
2.1. Planungsanlass.....	6
2.2. Planungsziele.....	6
2.3. Planverfahren.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	8
3.2. Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3. Maß der baulichen Nutzung	13
3.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	14
3.6. Verkehrsplanung und Erschließung.....	14
3.7. Ver- und Entsorgung.....	15
3.8. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	16
3.9. Immissionsschutz.....	18
3.10. Altlasten	18
3.11. Kampfmittel	19
3.12. Energiekonzept	19
3.13. Geothermie	19
4. Umweltbericht.....	19
4.1. Beschreibung der Planung	20
4.1.2. Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen.....	20
4.5. Zusammenfassung.....	31
5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen	33
6. Städtebauliche Daten	34
7. Kosten und Finanzierung.....	34
8. Realisierung der Maßnahme	34
9. Beschlussfassung.....	34

Anhang

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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	Landesnenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020).
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III im Wasserschutzgebiet Norderstedt.

1.2. Übergeordnete Planwerke

Landesentwicklungsplan 2010	<p>Die Stadt Norderstedt stellt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) aufgrund einer Einwohnerschaft von mehr als 50.000 Personen ein Mittelzentrum dar.</p> <p>Danach ist die Stadt Norderstedt gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m² Verkaufsfläche geeignet.</p> <p>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind entsprechend der unter Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010 gemachten Vorgaben nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. Der gewählte Standort für das Gebrauchtwarenhaus im Gewerbegebiet Stonsdorf entspricht damit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.</p> <p>Im Ergebnis stehen die Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Stormarnstraße</p>
-----------------------------	--

Flächennutzungsplan
2020

34-36" der Stadt Norderstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Die Flächendarstellung eines Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich als nicht gebietsscharf einzustufen, sodass großemäßig untergeordnete Flächen nicht stets separat dargestellt werden; die Entscheidung zur gesonderten Darstellung einer einzelnen Gebietsnutzung ist daher abhängig von der allgemeinen Größe der dargestellten Bauflächengliederung des jeweiligen Flächennutzungsplans.

In dem vorliegenden Fall der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 wurde aufgrund der geringen Flächengröße davon abgesehen, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Lediglich Gemeinbedarfsflächen werden im Flächennutzungsplan der Stadt aufgrund des maßgeblichen informativen Charakters für das Stadtgebiet im Flächennutzungsplan trotz ihrer teilweisen geringen Flächengröße dargestellt.

1.3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Gebiet liegt an der Stormarnstraße im Gewerbegebiet Stonsdorf der Stadt Norderstedt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte.

1.4. Historische Entwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiet Stonsdorf. Dieses wurde Ende der 1950er Jahre auf der Grundlage des Aufbauplanes der Gemeinde Harksheide und des Durchführungsplanes Nr. 3 - Harksheide - von der damaligen Gemeinde Harksheide zusammen mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz in größerem Abstand zur damaligen Ortslage erschlossen.

Das betroffene Grundstück wird seit 2012 durch das städtische Gebrauchwarenhaus genutzt, zunächst sollte es nur befristet an diesem Standort untergebracht werden. Aufgrund der hohen Nachfrage der Waren sowie Akzeptanz des Standortes seitens der Bevölkerung wurde jedoch beschlossen, dass die Nutzung dauerhaft auf dem Grundstück gesichert werden soll. Dafür wurde zunächst 2016 das Grundstück erworben und im gleichen Jahr der Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Planungsrechtes angestoßen.

1.5. Bestand

Plangebiet
Bebauung

Die betroffene Fläche ist durch einen 1-geschossigen Gewerbebau und einen 2-geschossigen Bürotrakt geprägt.

Entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Straße sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich die überwiegenden

Stellplätze der Nutzung.

Im östlichen Bereich zwischen Gebäudekörper und Straßenbegrenzung befinden sich zwei Bäume sowie eine kleine Grünfläche.

Topografie

Das Gelände ist eben.

Umgebung

Das Grundstück ist südlich und westlich durch die Stormarnstraße begrenzt. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich bebaute Grundstücke, die Gebäude weisen eine Geschossigkeit von 1 bis ca. 6 Geschosse auf.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewerbegebiets Stonsdorf. Dies ist geprägt von unterschiedlichen produzierenden Gewerbebetrieben mit teilweise kleinen Verkaufsstellen oder betrieblichen Verwaltungen sowie teilweise auch kulturellen Nutzungen. Weiterhin befindet sich ein SB-Warenhaus sowie dessen ergänzenden Nutzungen, Getränke- sowie Tierfuttermarkt, in dem Gebiet.

Im Osten wird das Gewerbegebiet durch die Schleswig-Holstein-Straße begrenzt, im Norden liegt der Stadtpark der Stadt Norderstedt. Westlich schließt an das Gewerbegebiet eine Grünzäsur an, die das umgebende Wohngebiet zum Gewerbegebiet abschirmt. Südlich folgt nach dem im jetzt gültigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet ein Wasserwerk.

Eigentumsverhältnisse

Die betroffene Baufläche befindet sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung, der Stadt Norderstedt überplant einen Teilbereich des seit 2008 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 218 der Stadt Norderstedt.

Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Norderstedt setzt für die Fläche des Plangebietes eine Gewerbefläche [GE 6] fest.

Die Gebäudehöhe ist im Ursprungsplan im vorderen, südlichen Grundstücksbereich auf 15,00 m Höhe, nördlich auf eine Maximalhöhe der Gebäude von 12,00 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch eine straßenparallel geführte Baugrenze im Süden und Westen des Grundstückes mit einem Abstand von maximal 10 m von der Straßenfläche begrenzt. Zusätzlich sind auf dem Grundstück im Kurvenbereich der Stormarnstraße anzupflanzende Bäume festgesetzt.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die Stadt Norderstedt betreibt auf dem Grundstück an der Stormarnstraße das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“. Zunächst sollte das Gebrauchtwarenhaus nur befristet auf dem Grundstück betrieben werden. Aufgrund der großen Nachfrage soll das auch preisgekrönte Konzept des Gebrauchtwarenhauses nun dauerhaft an diesem Standort gesichert werden.

Dafür hat die Stadt Norderstedt durch den Kauf des Grundstückes die Voraussetzungen geschaffen. Für die planungsrechtlich dauerhafte Sicherung und die Ermöglichung von zukünftigen Entwicklungsoptionen u.a. zur Erweiterung der Nutzung ist jedoch eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt notwendig.

2.2. Planungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- ♣ Sicherung der vorhandenen Nutzung „Gebrauchtwarenhaus“ als Beitrag zur Abfallvermeidung und -wiederverwendung
- ♣ Schaffung von Entwicklungsoptionen für die vorhandene Nutzung

2.3. Planverfahren

Einführung

Im Folgenden wird das Planverfahren dargelegt. Dabei wird eine Aussage bezüglich der unter § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB geforderten Durchführung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch eine *Maßnahme der Innentwicklung* getroffen. Weiterhin werden die Verfahrensschritte *Aufstellungsbeschluss* und *Frühzeitige Beteiligung* dargelegt.

Maßnahme der Innentwicklung

Der Plan stellt eine Maßnahme der Innentwicklung dar, weil es sich um die Änderung bzw. Anpassung von bestehendem Planungsrecht zur potenziellen Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsrechte eines Grundstückes zur Sicherung des Standortes handelt. Das Gebiet liegt innerhalb des bereits vollerschlossenen Gewerbegebietes Stonsdorf und ist damit bereits Teil des Innenbereiches.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasste in seiner Sitzung am 07.07.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung mit den oben genannten Planungszielen.

Frühzeitige Beteiligung

In der Sitzung am 06.10.2016 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Aushang der Planunterlagen vom 29.11.2016 bis 30.12.2016 im Rathaus der

Stadt Norderstedt gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein. An der Veranstaltung am 28.11.2016 nahmen drei Einwohner/-innen teil, deren gestellte Fragen direkt beantwortet werden konnten.

Die sich beteiligenden Behörden äußerten überwiegend keine Bedenken. Von Seiten des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten kam der Hinweis, dass überprüft werden soll, ob die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes ein Änderungsverfahren hervorruft. Dies ist sobald notwendig, wenn andere Flächen ähnlicher Größe zum Plangebiet separat dargestellt werden. Dies wurde abgeprüft und die Gründe der Entscheidung kein Änderungsverfahren vorzunehmen unter Punkt 1.2 Übergeordnete Planwerke – *Flächennutzungsplan 2020* dargelegt.

Die Landesplanung wies darauf hin, die Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und eine zulässige Verkaufsfläche festzusetzen. Dies wurde entsprechend vorgenommen (s. Punkt 3.2 Art der baulichen Nutzung – *Verkaufsfläche*).

Der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte am 16.02.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr.

Auslegung

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.01. bis zum 16.02.2018 durchgeführt; die Öffentlichkeit konnte sich vom 23.01 bis zum 27.02.2018 im Rathaus über die Planung informieren.

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden nach Durchführung der erneuten Auslegung zum angestrebten Satzungsbeschluss in die Gesamtabwägung eingestellt.

Erneute Auslegung

Die erneute Auslegung wurde notwendig, da die Möglichkeit eines parkplatzüberdachenden Vordaches an der nordwestlichen Gebäudeseite im Bereich der Warenannahme gegeben werden sollte. Um dieses zu ermöglichen, müssen die beiden zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume weichen. Stattdessen sollen zwei zusätzliche Bäume parallel zur Straße gepflanzt werden, welche die bereits mit fünf geplanten Standorten festgesetzte Straßenraumbegrünung entlang der Stormarnstraße komplettieren.

Die erneute Auslegung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.12.2018 beschlossen. In der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 10.04.2019 hingen die Pläne im Rathaus zu Jedermanns Einsicht aus. Der Planentwurf sowie die Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen lagen ebenfalls aus und wurden im Internet zusammen mit der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls veröffentlicht.

Da es sich um die erneute Auslegung handelt und sich im Vergleich zu Auslegung keine komplexen inhaltlichen Neuerungen ergeben ha-

ben, wurde der Zeitraum der erneuten Auslegung nicht verlängert.

In der Zeit vom 20.02.2019 bis zum 29.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange während der erneuten Auslegung ein. Die darin vorgebrachten Anregungen führen zu keiner Planänderung.

Private Stellungnahmen sind während der erneuten Auslegung nicht eingegangen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“ stellt eine Anlage des städtischen Betriebsamts dar. Über das Gebrauchtwarenhaus erfolgt eine nachhaltige Wiederverwendung von gebrauchten Gegenständen (u. a. Freizeit-/Hobby-, Haushalts- und Wohngegenstände).

Damit entspricht diese Anlage den Zielen der Abfallwirtschaft nach § 1 des Landesabfallwirtschaftsgesetzes des Landes Schleswig-Holsteins (u. a. Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen) ebenso wie den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 6 (1) KrWG: Vermeidung und Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling).

Das Gebrauchtwarenhaus stellt weiterhin einen Baustein zur Bewusstseinsbildung eines nachhaltigen Umgangs mit den Ressourcen und der Minderung von klimarelevanten Emissionen durch Wiederverwendung dar. Es soll damit eine Vorbildwirkung erzielt werden, die auch im Abfallwirtschaftsplan Schleswig-Holsteins und im Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Segeberg gefordert wird.

Gleichzeitig verfolgt es durch die Beschäftigung von Menschen aus Behinderten-Werkstätten einen sozialen Auftrag.

Über das vorliegende Änderungsverfahren wird einerseits der Bestand in seiner Form gesichert, andererseits soll der Plan auch Entwicklungsraum für die bauliche Nutzung ermöglichen. Diese werden im weiteren Verfahren abgestimmt unter Berücksichtigung möglicher weiterer Belange.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Einführung

Der folgende Abschnitt trifft erläuternde Aussagen zur konkreten Ausdefinierung des Baugebietstypus *Sonstiges Sondergebiet* und seiner Zweckbestimmung sowie zur Festsetzung der *Verkaufsfläche* für das Gebrauchtwarenhaus Hempels.

Sonstiges Sondergebiet

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218, Norderstedt, sieht für die Fläche an der Stormarnstraße 34-36 (dem Gebrauchtwarenhaus „Hempels“) die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11

BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ vor. Zu dieser Nutzung zählen auch notwendige Lager- und Büroräume.

Die Festsetzung eines Sondergebietes wurde notwendig, da die zulässige Nutzung in den Bereich der Großflächigkeit fällt.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes wird diese Nutzung des Grundstückes durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt dauerhaft gesichert.

Die Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ hebt dabei heraus, dass es sich um die Weitervergabe von genutzten bzw. gebrauchten Gegenständen, also deren Wiederverwendung gegen Entgelt, handelt.

Verkaufsfläche (VKF)

Die Verkaufsfläche für das Gebrauchtwarenhaus wird als Gesamtsumme für das gesamte Plangebiet festgesetzt, da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein Grundstück handelt. Die mögliche Verkaufsfläche wird auf 4.600 m² festgeschrieben. Als Verkaufsfläche gelten die Bereiche, die von den Kunden betreten werden können.

Der Wert von 4.600 m² stellt das Maximalmaß für die Fläche dar, die in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Baugrenzen erreicht werden kann.

Verträglichkeitsgutachten

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde untersucht, welche Risiken (Kundenfrequenzverlagerungen, Umsatzverluste etc.) in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses von derzeit 1.700 m² Verkaufsfläche auf zukünftig durch Festsetzung mögliche 4.600 m² Verkaufsfläche für die Hauptzentren Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) bestehen.

Der rechtskräftige B-Plan setzt heute keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für das Gebrauchtwarenhaus Hempels fest. Auch zukünftig soll auf maximale Verkaufsflächenobergrenzen für die angebotenen Sortimente verzichtet werden, um eine möglichst große Freiheit bei der sortimentsspezifischen Verkaufsflächengestaltung zu ermöglichen. Nur so kann der Situation Rechnung getragen werden, dass die Angebotsstruktur des Hempels Gebrauchtwarenhauses von Woche zu Woche schwankt. Die Anlieferung von ausschließlich gebrauchten Waren ist in erster Linie durch Haushaltsauflösungen geprägt, die nicht planbar sind.

Zielgruppe des Hempels Gebrauchtwarenhauses sind in erster Linie preisfokussierte, vielfach auch kaufkraftschwächere Kunden.

Mit der Erweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses ist das planerische Ziel verbunden, den bestehenden Anbieter für gebrauchte Waren und Produkte den heutigen Markterfordernissen und insbesondere der stetig steigenden Nachfrage anzupassen. Die geplante Verkaufsflächenstruktur von 4.600 m² soll in erster Linie die betriebsinternen Arbeitsabfolgen und damit auch den Service am Kunden

verbessern. Dazu zählen:

- ✦ breitere Gänge zum bequemeren Einkauf (auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen), Schaffung von Barrierefreiheit und besserem Begegnungsverkehr
- ✦ großzügige Gestaltung des Verkaufsraumes, breitere Platzierung einzelner Artikel zur kundenfreundlichen Auslage
- ✦ Vermeidung von Überbauten zur optimalen Übersicht und Ansicht sowie zur besseren Erreichbarkeit der Produkte
- ✦ Ausdehnung der Lagerhaltung auf den Verkaufsraum, Reduzierung von Liefervorgängen und Optimierung der internen Logistik

Durch die Neuplanung sind keine sortimentsbezogenen Umstrukturierungen geplant. Der Angebotsschwerpunkt liegt derzeit in der Branche Möbel (knapp 60 % der 1.700 m² VKF). Gut 40 % Verkaufsfläche sind gemäß Norderstedter Sortimentsliste den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Darunter fallen Bekleidung (ca. 200 m² VKF), Schuhe und Lederwaren (ca. 80 m² VKF) sowie Glas, Porzellan und Hausratartikel (ca. 300 m² VKF). Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren sind nur mit untergeordneten Verkaufsflächenanteilen im Gebrauchtwarenhaus Hempels vorhanden; insgesamt entfallen ca. 120 m² Verkaufsfläche auf diese Sortimente.

Quantitative Analyse

Im Kontext der gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den Branchen Möbel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Glas, Porzellan und Hausratartikel, Unterhaltungselektronikartikel, Lampen, Elektrohaushaltsgeräte, Bücher und Spielwaren in den Hauptzentren (Norderstedt Mitte, Herold-Center) der Stadt Norderstedt.

Im A1-Zentrum Norderstedt-Mitte sind die vorhabenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 715 m² vertreten. Die maßgeblich relevanten Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches Norderstedt-Mitte sind als qualitätsorientierte Facheinzelhandelsbetriebe zu bewerten.

Das A2-Zentrum Garstedt (Herold Center) ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt als weiteres Hauptzentrum und damit als ein schützenswerter Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet definiert. Das Herold-Center ist ein einheitlich geplantes Einkaufszentrum. Die Einzelhandelsstruktur wird durch eine Mischung aus Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs geprägt. Insgesamt sind die vorhabenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 22.615 m² im Zentrum Garstedt vertreten.

In Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Hempels Gebrauchtwarenhauses zeigt die Wettbewerbsanalyse auf, dass ausschließlich ein Second-Hand Anbieter in der Norderstedter Mitte vorhanden ist. Einen planungsrechtlich gesicherten Schutz genießt dabei ausschließlich die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

reiches, nicht jedoch der einzelne Betrieb.

Im direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung in den vorhabenrelevanten Branchen zwischen dem Gebrauchtwarenhaus Hempels und der innerstädtischen Einzelhandelslage Garstedt Zentrum (Herold-Center) wird deutlich, dass das Herold-Center auch nach der geplanten Erweiterung von Hempels über eine deutlich größere Verkaufsflächenausstattung verfügt als das Gebrauchtwarenhaus. Insbesondere in den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Glas, Porzellan und Hausratartikel stehen mehr als 18.500 m² im Zentrum Garstedt (Herold-Center) einer geplanten Verkaufsfläche von nur rd. 1.525 m² im Hempels Gebrauchtwarenhaus gegenüber.

Im A1-Zentrum Norderstedt-Mitte sind in den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Glas, Porzellan und Hausratartikel nur 525 m² Verkaufsfläche erfasst. Das Gebrauchtwarenhaus Hempels wird diese Sortimente zukünftig auf bis zu 1.525 m² Verkaufsfläche zum Verkauf anbieten und damit unter quantitativen Bewertungsaspekten stärker aufgestellt sein als der zentrale Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte.

Qualitative Analyse

Die qualitative Branchenmixanalyse beschreibt das Angebotsniveau des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) im Vergleich zum Gebrauchtwarenhaus Hempels.

Bei der Analyse der Angebotsqualität sind insbesondere die Markenvielfalt und das Preisniveau des Einzelhandels von Bedeutung: Hier ist zunächst zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Markenorientierung oder einer besonderen Spezialisierung auf ein bestimmtes Produkt zu unterscheiden.

Ein weiteres entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung mit Marken eine Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird oder ob mittels eindeutiger „Discountorientierung“ nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Ein hoher Anteil von discountorientierten Betrieben ist in der Regel als ein Hinweis für eine Orientierung des Einzelhandels auf ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verstehen.

In der gutachterlichen Stellungnahme wird bei der qualitativen Branchenmixanalyse in der Stadt Norderstedt zwischen drei Kategorien: „Preisfokussiert“ (niedriges Preissegment), „Konsumig“ (mittleres Preissegment) und „qualitätsorientiert“ (hohe Preissegment) unterschieden.

Der bewertete Einzelhandel im Herold-Center und im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte ist geprägt durch eine starke Orientierung auf konsumorientierte Marken.

Während das qualitative Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte durch inhabergeführte Facheinzelhandelsbetriebe geprägt wird, die ein konsumiges und qualitätsorien-

tiertes Angebot vorhalten, wird der Angebotsmix im Herold-Center in erster Linie durch Filial- und Fachmarktkonzeptes abgebildet.

Die Auswertung der Qualitätsorientierung anhand des Preissegments und der Angebotskompetenz in den Sortimenten zeigt sehr deutlich auf, dass das Hempels Gebrauchtwarenhaus in keinem direkten Wettbewerbs- und Konkurrenzverhältnis zu den Anbietern in den Norderstedter Haupteinkaufslagen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) steht. Auf der Ebene des Preisniveaus ist das Gebrauchtwarenhaus Hempels im Durchschnitt aller Angebote dem niedrigpreisigen Genre zuzuordnen; die Waren sind alle gebraucht und aus zweiter Hand. Auch die Angebotskompetenz in den einzelnen Sortimenten ist nur gering. Insofern liegt die Profilierung von Hempels eindeutig auf ausgewählten Gebrauchtwaren mit einem niedrigen Preisniveau.

Vergleichbare Angebote sind im Herold-Center nicht vorhanden. Ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Norderstedt-Mitte ist ein Second-Hand Geschäft erfasst (Schatzinsel); der inhabergeführte Facheinzelhandel profitiert jedoch von den Synergien mit den weiteren Facheinzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich. Ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches in Folge der Erweiterung des Gebrauchtwarenhaus Hempels kann zweifelsfrei ausgeschlossen werden; dies gilt auch für den unwahrscheinlichen Fall, dass der bestehende Second-Hand Anbieter vom Markt geht.

Im Rahmen der qualitativen Bewertung der innerstädtischen Angebotssituation in den vorhabenrelevanten Sortimenten sind ferner die Verkaufsflächenanteile im niedrigen, mittleren und hohen Preissegment von Bedeutung. Nur rd. 20 - 25 % der bewerteten Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) entfallen auf die preisfokussierten Anbieter. Damit entspricht der qualitative Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) nur zu sehr geringen Anteilen der Angebotsstruktur und Zielgruppenansprache des Hempels Gebrauchtwarenhauses.

Fazit und Empfehlung

Die Analyse des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes hat aufgezeigt, dass die Angebotssituation in den innerstädtischen Einzelhandelslagen Norderstedt-Mitte und Garstedt Zentrum (Herold-Center) zwar durch eine relevante Zahl von preisorientierten Filialisten und auch discountorientierenden Fachmärkten bestimmt wird, der Verkaufsflächenanteil dieser Einzelhandelsbetriebe jedoch nur durchschnittlich ausfällt. Die Struktur der bewerteten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren in der Stadt Norderstedt) entspricht somit guten mittelzentralen Innenstadtlagen, die ihre Angebote an unterschiedliche Zielgruppen wendet.

Der vorhandene Angebotsmix aus konsumigem Facheinzelhandel und qualitätsorientierten Filialisten ist als sehr gut zu bewerten. Rd. drei Viertel der erfassten vorhabenrelevanten Verkaufsflächen sind

den Kategorien konsumig und qualitätsorientiert zuzuordnen. Dieses Verteilungsmuster kennzeichnet den typischen Bestand eines Einkaufszentrums (hier Herold-Center). Im Ergebnis steht das Hempels Gebrauchtwarenhaus in keinem eindeutigen Wettbewerb mit den Hauptzentren der Stadt Norderstedt.

Wesentlich Überschneidungen hinsichtlich der Angebotsqualitäten bestehen weder heute noch nach der geplanten Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses. Aus Sicht der gutachterlichen Stellungnahme dürften auch zukünftig eindeutig keine Dopplungen der innerstädtischen Strukturen am Standort des Hempels Gebrauchtwarenhauses entstehen.

Nach Vorlage der Analyseergebnisse und der gutachterlichen Bewertung der Erkenntnisse wird daher eine Empfehlung ausgesprochen, am Standort des Gebrauchtwarenhauses Hempels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 „Stormarnstraße“ ein Sondergebiet für 4.600 m² einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen mit der Zweckbestimmung „Gebrauchtwarenhaus“ festzusetzen.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Norderstedt-Mitte und Garstedt-Zentrum (Herold-Center) noch deren Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume wesentlich einschränken.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Einführung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die *Höhe der baulichen Anlagen* auf dem Gesamtgrundstück vereinheitlicht und die vorgesehene *Grundflächenzahl* (GRZ) an den vorhandenen Versiegelungsgrad des Grundstückes (für Nebenanlagen) angepasst. Die Geschossflächenzahl entfällt, da die bauliche Entwicklung durch das Zusammenspiel zwischen Festsetzung der Höhe und der Grundflächenzahl eindeutig definiert wird.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe wird für das gesamte Plangebiet auf eine Firsthöhe von 15,00 m angepasst, um eine städtebauliche Hervorhebung der Ecksituation des Gesamtgrundstückes und eine angemessene Höhenentwicklung zu den östlich angrenzenden Gebäuden am Schützenwall 1 zu ermöglichen.

Die festgesetzte Höhe kann dabei für untergeordnete Dachaufbauten sowie für das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen hat sich an der das Grundstück erschließenden Straße zu orientieren.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl von 0,80, die grundsätzlich sowohl für Sonder- als auch Gewerbegebiete vorgesehen ist, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218 aus den festgesetzte Vorgaben des Ursprungsplans übernommen.

Dabei wird in Bezug auf die bestehende Situation ergänzend, eine

Überschreitung der Obergrenze des Versiegelungsgrads durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche auf 0,90 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2, 2. Hs. und S. 3 BauNVO, ermöglicht. Hiermit soll vor allem dem erhöhten Stellplatzbedarf der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen werden.

Geschossflächenzahl
(GFZ)

Auf die Festsetzung der GFZ wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung durch das Zusammenspiel zwischen Festsetzung der Höhe und der Grundflächenzahl eindeutig definiert wird. Es gilt zudem die zulässige Grenze gem. BauNVO.

3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Einführung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form einer geänderten Festlegung der *Baugrenzen* in Teilbereichen an den Bestand angepasst, in Teilen wird jedoch auch dem Anpflanzungsgebot Rechnung getragen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zur 2. Auslegung geringfügig angepasst. Im südöstlichen Grundstücksbereich wird die Akzentuierung des Kurvenbereichs der Stormarnstraße ermöglicht, unter Berücksichtigung des Bestandes und den dort bereits über den Ursprungsplan vorgesehenen Bäume zur Anpflanzung. Hiermit soll das Ziel des übergeordneten Grünkonzepts, eine Durchgrünung des Straßenbildes zu schaffen, weiterhin angestrebt werden. Im Nordwesten wird die Baugrenze zugunsten der Bestandssicherung nach Westen verlegt. Dies ist möglich, da der bisher im Ursprungsplan Nr. 218 als zu erhalten festgesetzte Baumbestand aufgrund des geplanten Vordaches zur Überdachung der Warenannahme weichen soll. Ersatz für die zwei Bestandsbäume erfolgt in Form von zwei geplanten Neupflanzungen, welche das Grünkonzept an der Stormarnstraße ergänzen.

3.5. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet liegen keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Und die über das Planungsrecht vorgesehene Nutzung löst keinen Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen aus.

3.6. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Stormarnstraße.

Das Plangebiet wird derzeit über drei Zufahrten jeweils über die Stormarnstraße erschlossen.

Im Zuge einer möglichen Umplanung der Stellplatzanlage ist die Erschließung des Grundstückes ggf. erneut mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Vorgesehen sind max. drei Grundstückszufahrten außerhalb des Kreuzungsbereiches.

Ruhender Verkehr

Der durch die Nutzung hervorgerufene Verkehr ist auf dem Grund-

stück unterzubringen oder an anderen Standorten entsprechend rechtssicher nachzuweisen.

öffentliche Parkplätze

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, was auch der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 218 entspricht.

Stellplätze

Aufgrund derzeit noch nicht abgeschlossener Planungen zur Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses kann noch keine genaue Anordnung bezüglich der Stellplätze in das Bauleitplanverfahren aufgenommen werden.

Die Planungen sehen allgemein jedoch einen Spielraum zur Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück vor. Dabei orientieren sich die Festsetzungen auch an dem Bestand. Zukünftig sind ebenerdige Stellplätze im gesamten Gebiet zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der Vegetationsflächen und Pflanzgruben angesiedelt werden, um die neu zu pflanzenden Bäume zu schützen. Zudem wird die Möglichkeit gegeben, dass eine Tiefgarage auf dem Grundstück errichtet werden kann, um bei einer Erweiterung den möglichen Mehrbedarf auch unterirdisch unterbringen zu können.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück oder durch entsprechende Regelungen gemäß Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über zwei Buslinien (293 und 393) erschlossen.

Fuß- und Radwege

Das Gebiet ist über öffentliche Fuß- und Radwege erschlossen.

3.7. Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser-Versorgung

Die Versorgung mit den Medien Gas, Strom und Wasser ist gewährleistet.

Schmutzwasser-entsorgung

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Sielnetz abgeleitet.

Niederschlagswasser

In der Stormarnstraße, im Schützenwall und im Langenharmer Weg (West) wurden im Jahre 1990 ein neues Regensiel und das neue Regenrückhaltebecken südlich der Poppenbütteler Straße / westlich der Schleswig-Holstein-Straße gebaut. Die Erneuerung der Regenwassersiele im Schützenwall und der östlichen Stormarnstraße erfolgte 2000 / 2001.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Stadt Norderstedt gewährleistet.

Telefonanschluss

Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel ist gewährleistet.

Feuerwehrbelange

Im Plangebiet kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h durch die Stadtwerke bereitgestellt werden. Alternativ können bei konkreten Umbaumaßnahmen privat Maßnahmen (z. B. unterirdische Tanks o.ä.) zur Sicherstellung von ausreichend Löschwasser getroffen wer-

den.

Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

3.8. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter Baum-
bestand

Die über den Ursprungsplan Nr. 218 Norderstedt gesicherten Bestandsbäume (Birke und Vogelbeere) wurden im Rahmen der Änderung auf ihren möglichen Erhalt hin überprüft. Beiden Bäumen wird nach heutigem Stand kein hoher Erhaltungswert zugesprochen, so dass auch zugunsten möglicher Vordächer zur Überdachung von Stellplatzanlagen auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet wird. Stattdessen werden zwei zusätzliche Bäume als neu zu pflanzen in die Planzeichnung aufgenommen.

Öffentliche Grünfläche

Im Gebiet befindet sich keine öffentliche Grünfläche.

Neuanpflanzungen

Die Baumneupflanzungen wurden entsprechend des Ursprungsplanes Nr. 218 Norderstedt für die 3. Änderung übernommen. Damit soll den Zielen des Ursprungsplanes Rechnung getragen. Diese sehen vor, dass auf privaten Grundstücken entlang der vorderen Grundstücksfronten die neuen fünf Baumstandorte dort festgesetzt werden, wo das Grünkonzept eine Durchgrünung des Straßenbildes vorsieht (u.a. südlicher Abschnitt der Stormarnstraße); die Auswahl der Bäume hat gemäß der Pflanzliste im Anhang zu erfolgen. Entsprechend der Darlegungen des Ursprungsplanes wird darauf verwiesen, dass diese Pflanzungen mit den Grundstückseigentümern abzustimmen sind. Hinzugekommen sind zwei Neupflanzungen am nordwestlichen Rand des Plangebiets, welche als die bisherigen Bestandsbäume ersetzen sollen. Stellplätze dürfen zwischen den Baumstandorten angesiedelt werden, sofern sie nicht in den Bereich der Vegetationsflächen und Pflanzgruben eingreifen.

Festgesetzte Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die nutzungsbedingten Erfordernisse vom festgesetzten Standort um bis zu 5 m abweichen, die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

Zusätzlich werden über eine allgemeine Durchgrünungsformel Baumanpflanzungen auf den ebenerdigen Stellplatzflächen festgesetzt, um die großflächig versiegelten Flächen zu untergliedern. Hierauf können die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote angerechnet werden.

Ebenso sind Fassaden von Parkpaletten mit Schling- und Kletterpflanzen aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen zu begrünen.

Eine zusätzliche Dachbegrünung ist auch aus kleinklimatischen Gründen wünschenswert.

Spielplätze

Für die Nutzung sind keine Spielplätze erforderlich.

Eingriff und Ausgleich

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und bebaute Fläche.

Über die 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Wert der Bodenversiegelung über die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze etc. an den vorhandenen Bestand angepasst. Damit ist eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,10 von 0,80 auf 0,90 vorgesehen. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 wird eine zusätzliche Bodenversiegelung von 428 m² ermöglicht. Entsprechend des Runderlasses MI/MELUR ist für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichfläche von 1:0,5 vorzusehen. Gemäß den genannten Angaben wird somit für die zusätzliche Bodenversiegelung eine Ausgleichsfläche von 214 m² erforderlich (428 m² x 0,5).

Der zusätzliche Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch die Zuordnung einer Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz. Dazu wird der Artenschutzzuschlag und die Verzinsung für die Renaturierung, die Extensivierung und die Gehölzanlage auf der Ökokonto-Flächen der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) in einer Größenordnung von 214 Ökopunkten (im Verhältnis 1 : 1 für einen Bedarf (Ausgleichswert) von 214 m²) in Anspruch genommen.

Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt wurde eine umfassende Bewertung dessen Plangeltungsbereich vorgenommen. Da in diesem Gebiet auch die Fläche der 3. Änderung liegt, sind die Inhalte der naturschutzfachlichen Einschätzung zu Ursprungsplan auch für diesen Bereich weiterhin relevant:

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Bedeutung des Bereiches der geplanten Bebauung in Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG wurden die Ergebnisse der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ für das geplante Gewerbegebiet (Planula, April 2008) herangezogen. Relevante Arten der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend § 44 (5) BNatSchG sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten (Art. 1 EG-Vogelschutzrichtlinie), die im Gebiet vorkommen oder potentiell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potentiellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszugehen ist. Dazu wurde neben der Auswertung vorhandener Kartierungen die Biotop- und Habitatausstattung des B-Plan-Gebiets durch Begehungen näher betrachtet.

Notwendige Fällarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 01.03. und dem 30.09. vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 01.11., soweit Überhälter bzw. Einzelbäume betroffen sind.

Die Ergebnisse sind im Grünplanerischen Fachbeitrag zum Ur-

sprungsplan Nr. 218, Norderstedt, umfassend dargelegt.

Ergänzend dazu ist bei konkreten Maßnahmen, am Gebäude oder den Bestandsbäumen, ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergänzende Gutachten bzw. Stellungnahmen in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.9. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Die Lärmpegelbereiche für die im Plangebiet zulässigen Büronutzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt übernommen. Sie basieren auf dem Lärmgutachten von LAIRM Consult GmbH vom 07.05.2008.

Zusätzlich wurde eine Regelung aufgenommen, dass von den Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Einzelnachweis ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Dies ist zum einen sinnvoll, um flexibel auf bauliche Umgestaltungen zu reagieren. Zum anderen wird durch die Möglichkeit des Einzelnachweises die Anpassung an die neue DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorbereitet.

Gewerbelärm

Eine Änderung bezüglich der im Lärmgutachten ermittelten Werte wird nicht gesehen, da die Nutzung keine zusätzliche immanente Lärmquelle in Bezug auf die Wohnbebauung darstellt. Eine unmittelbare Nähe zu der umliegenden Wohnbebauung westlich und südlich des Gewerbegebiets Stonsdorf ist nicht gegeben.

Weiterhin sind auch die Öffnungszeiten anders als die des SB-Warenhauses (montags bis freitags von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie samstags von 10.00 Uhr bis 15.00 Uhr) deutlich geringer. Gleiches gilt für die Warenannahme, die nur montags bis donnerstags von 9.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie freitags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr stattfindet.

Für dieses wurde in dem Lärmgutachten von LAIRM Consult GmbH vom 07.05.2008 festgestellt, dass sich „die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes [...] unter der Auflage, dass lärmarme Einkaufswagen verwendet werden, keine Kundenverkehre nach 22 Uhr auf der Stellplatzanlage stattfinden und maximal eine LKW Anlieferung innerhalb der lautesten Nachtstunde stattfindet, als mit den Festsetzungen verträglich“¹ erwies. Das Gebrauchtwarenhaus, das deutlich entfernter von der angrenzenden Bebauung liegt, unterschreitet diese Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Anlieferung sowie die Kundenverkehre, deutlich.

3.10. Altlasten

Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich eine Altstandortverdachtsfläche.

¹ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 218 – Stonsdorf, Stand: 05.03.2009, S. 38

Altablagerungen

Es handelt sich um einen Standort, auf dem jahrzehntelang Druckereien betrieben wurden. Auf dem Standort befand sich auch eine Trafostation und weiterhin gab es einen Großbrand. Diese Nutzungen können zu einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden führen.

Nach einer historischen Erkundung wurde nun eine Orientierende Untersuchung beauftragt. Es wurden keine nennenswerten Kontaminationen gefunden.

Grundwasser

Im Plangebiet bilden Sande in einer Mächtigkeit von 10 bis 12 m den oberflächennahen Grundwasserleiter. Das Grundwasser befindet sich in ca. 6 bis 7 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung der beiden oberen Grundwasserleiter weist in südlicher bzw. südwestlicher Richtung. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt.

Es befindet sich keine Grundwassermessstelle im Plangebiet.

3.11. Kampfmittel

Die Stadt Norderstedt liegt in keinem Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

3.12. Energiekonzept

Im Planbereich kann hocheffizient erzeugte Wärme aus Kraftwärmekopplung bereitgestellt werden, wodurch seitens der Stadt / Stadtwerke ein erheblicher Beitrag zur Minderung des CO²-Ausstoßes geleistet werden kann.

Über die Festsetzung zu einer ergänzenden Besetzung der Dachflächen mit Solarpanelen wird eine zusätzliche Option der Energiegewinnung von erneuerbaren Energien ermöglicht.

3.13. Geothermie

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III der Stadt Norderstedt. Bei der Planung einer eventuell geothermischen Nutzung des Untergrundes hat eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu erfolgen. Bei Zulässigkeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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.

4.1. Beschreibung der Planung

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Die Stadt Norderstedt betreibt auf dem Grundstück an der Stormarnstraße das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“. Zunächst sollte das Gebrauchtwarenhaus nur befristet auf dem Grundstück betrieben werden. Aufgrund der großen Nachfrage soll das auch preisgekrönte Konzept des Gebrauchtwarenhauses nun dauerhaft an diesem Standort gesichert werden.

Dafür hat die Stadt Norderstedt durch den Kauf des Grundstückes die Voraussetzungen geschaffen. Für die planungsrechtlich dauerhafte Sicherung und die Ermöglichung von zukünftigen Entwicklungsoptionen u.a. zur Erweiterung der Nutzung ist jedoch eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt notwendig.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der vorhandenen Nutzung „Gebrauchtwarenhaus“ als Beitrag zur Abfallvermeidung und -wiederverwendung
- Schaffung von Entwicklungsoptionen für die vorhandene Nutzung

Der Plan stellt Maßnahme der Innentwicklung dar, weil es sich um die Änderung bzw. Anpassung von bestehendem Planungsrecht zur potenziellen Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsrechte eines Grundstückes zur Sicherung des Standortes handelt. Das Gebiet liegt innerhalb des bereits vollerschlossenen Gewerbegebietes Stonsdorf und ist damit bereits Teil des Innenbereiches.

4.1.2. Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten oder vorangestellten Planungen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan der Innentwicklung. Dieser sichert vor allem den vorhandenen Bestand und ermöglicht eine hochbauliche Erweiterung der vorhandenen Nutzung. Diese ist über die übergeordneten oder vorangestellten Planungen nicht grundsätzlich thematisiert. Die Ermöglichung einer zu dem Bestand zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgt bspw. nicht.

4.1.3. Geprüfte Planungsalternativen

Die Spielräume für alternative Planungen im Sinne der o.g. Planungsziele sind aufgrund der Bestandssituation und der geringen Fläche des Plangebiets relativ gering. Außerdem liegt dem Bebauungsplan kein konkretes bauliches Konzept vor, sondern nur der Bedarf einer Sicherung der vorhandenen Nutzung sowie der Schaffung einer Flächenerweiterungsmöglichkeit der Bestandsnutzung, um einer anhaltenden steigenden Nachfrage auch weiterhin gerecht zu werden und damit die Zukunftsfähigkeit der Nutzung über den Bebauungsplan zu sichern. Daher können keine konkreten Varianten geprüft werden. Es wurde jedoch die Erweiterung der Verkaufsfläche in verschiedenen Varianten sowie die Be- bzw. Durchgrünung bspw. durch Baumpflanzungen der bereits stark versiegelten Fläche in Varianten geprüft.

4.2 Rechtsdefinierte Schutzkriterien

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele von FFH-Gebieten (Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) ist aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zu den FFH-Gebieten der Stadt Norderstedt nicht zu erwarten. So beträgt die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 2226-306 "Glasmoor" ca. 1,0 km Luftlinie.

Die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016 ist zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind jedoch keine Bäume vorhanden, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.

4.3. Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad (scoping)

Zum Schutzgut Klima/Klimaschutz ergab die geforderte Prüfung, dass im Planbereich hocheffizient erzeugte Wärme aus Kraftwärmekopplung bereitgestellt werden kann, wodurch seitens der Stadt/Stadtwerke ein erheblicher Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden kann. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung wurde zugelassen.

Weitere Untersuchungen zu den anderen Schutzgütern waren nicht erforderlich.

4.4. Ergebnis der Umweltprüfung - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1. Schutzgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Die Ausweisungen der Lärmpegelbereiche werden aus dem rechtsgültigen B 218 übernommen. Entsprechend gilt auch das Lärmgutachten von LAIRM Consult GmbH vom 07.05.2008.

Erholung

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Stormarnstraße und ist Bestandteil des Gewerbegebietes Stonsdorf. Für die Erholung hat das Gewerbegebiet selbst keine Bedeutung. Weiter nördlich liegt der Stadtpark der Stadt Norderstedt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Lärm

Ohne Durchführung der Planung sind in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Erholung

Ohne Durchführung der Planung ergibt sich für das Plangebiet keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der Erholungseignung.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Lärm

Straßenverkehrslärm

Sollte es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Steigerung des Kundenverkehrs kommen, wird dies zu einer Zunahme der Lärmbelastung führen.

Gewerbelärm

Eine Veränderung gegenüber der im Lärmgutachten von 2008 ermittelten Werten ist nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung keine zusätzliche erhebliche Lärmquelle in Bezug auf die Wohnbebauung darstellt. Gegenüber dem im Gutachten von 2008 betrachteten SB-Warenhaus liegt das Gebrauchtwarenhaus weiter entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung. Zudem unterschreitet das Gebrauchtwarenhaus die im Gutachten formulierten Anforderungen hinsichtlich der zeitlichen Einschränkungen von Kunden- und Anlieferverkehr deutlich.

Erholung

Mit Durchführung der Planung ergibt sich für das Plangebiet keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der Erholungseignung.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Lärm

Im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung zur Erweiterung des Gebrauchtwarenhauses und der Stellplatzanlagen sind bei Bedarf entsprechende lärmgutachterliche Stellungnahmen vorzulegen, die Aussagen zur Lärmentwicklung infolge einer möglichen Steigerung des Kundenverkehrs treffen.

Zukünftig geplante Büroräume sollten aufgrund der bereits bestehenden Belastungen zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Erholung

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Lärm

Unter Berücksichtigung der genannten zusätzlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen

negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation zu erwarten.

Erholung

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt wurde eine umfassende Bewertung dessen Plangeltungsbereich vorgenommen. Da in diesem Gebiet auch die Fläche der 3. Änderung liegt, sind die Inhalte der naturschutzfachlichen Einschätzung zu Ursprungsplan auch für diesen Bereich weiterhin relevant.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planänderung würde weiterhin das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 218 gelten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 gesicherten beiden Bestandsbäume werden aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsaussichten überplant. Sie sind durch Neupflanzungen im Verhältnis 1:1 entlang der Straße zu ersetzen. Neben diesen Ersatzpflanzungen werden die Baumneupflanzungen entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 218 für die 3. Änderung übernommen, so dass insgesamt 7 anzupflanzende Bäume festgesetzt werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Generell sind Fällarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 01.03. und dem 30.09. vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 01.11., soweit Überhälter bzw. Einzelbäume betroffen sind.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein, so dass auch keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Da der Geltungsbereich der Planänderung weitgehend versiegelte Flächen beinhaltet, ist das Schutzgut Pflanzen hier fast nicht betroffen. Die einzigen wahrnehmbaren pflanzlichen Elemente sind dort vorhandene Bäume auf einer größeren Rasenfläche.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planänderung würde weiterhin das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 218 gelten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 gesicherten beiden Bestandsbäume werden aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsaussichten überplant. Sie sind durch Neupflanzungen im Verhältnis 1:1

entlang der Straße zu ersetzen. Neben diesen Ersatzpflanzungen werden die Baumneupflanzungen entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 218 für die 3. Änderung übernommen, so dass insgesamt 7 anzupflanzende Bäume festgesetzt werden. Zusätzlich werden über eine allgemeine Durchgrünungsformel Baumanpflanzungen auf den ebenerdigen Stellplatzflächen festgesetzt, um die großflächig versiegelten Flächen zu untergliedern. Ebenso sind Fassaden von Parkpaletten mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Festgesetzte Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die nutzungsbedingten Erfordernisse vom festgesetzten Standort um bis zu 5 m abweichen, die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Durch die vorangestellten Maßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktion

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und bebaute Fläche.

Altlasten

Das Plangebiet liegt inmitten eines ehemaligen Truppenübungsplatzes des Dritten Reiches. Für das Plangebiet selbst zeigen Luftbilder weder Bebauungs- noch Kampfspuren. Weiterhin liegt im Plangebiet ein Altstandort mit Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Hierfür wurde 2015 eine Historische Recherche beauftragt: 1965/66 wurden erste Gebäude für einen Druckereibetrieb erstellt. Weiterhin wurde eine Trafostation errichtet. Es folgte eine Erweiterung der Betriebsgebäude 1972 und 1976. 1986 brannten ein Teil der Gebäude und die Trafostation ab und wurden 1987 wieder aufgebaut. Bis 2012 waren verschiedene Druckereien ansässig und dann wurde in den Hallen durch die Stadt Norderstedt ein Sozialkaufhaus eröffnet. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung und das Großfeuer ergaben sich einige Verdachtspunkte für eine Bodenkontamination im Bereich der Betriebseinrichtungen, der Tankanlagen und des Trafos. Zur Klärung des Verdachts wurde 2016 eine Orientierende Untersuchung durchgeführt. Es wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen gefunden. Neben geringfügigen Konzentrationen von BTX (Benzol, Toluol und Xylol) fanden sich Spuren von PFT (Perfluorierte Tenside) aus dem Löschschaum.

Direkt benachbart befindet sich ein Standort mit einer erhöhten Belastung mit Zink und Kupfer im Oberboden. Die Bundesbodenschutzverordnung sieht für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Prüfwerte für Zink und Kupfer vor. Aufgrund der Tatsache, dass der betroffene Boden mit Pflanzen bewachsen ist, ist die Gefahr einer Erosion als gering anzusehen. Es ist deshalb kein negativer Einfluss auf das benachbarte Plangebiet zu befürchten.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Ohne Durchführung der Planänderung würde weiterhin das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 218 gelten.

Altlasten

Eine Einschätzung der möglichen Gefährdung durch den Altstandort hätte nicht stattgefunden.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Bodenfunktion

Über die 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Wert der Bodenversiegelung über die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze etc. an den vorhandenen Bestand angepasst. Damit ist eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,10 von 0,80 auf 0,90 vorgesehen. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 wird eine zusätzliche Bodenversiegelung von 428 m² ermöglicht. Entsprechend des Runderlasses (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, /Innenministerium) zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichfläche von 1:0,5 vorzusehen. Gemäß den genannten Angaben wird somit für die zusätzliche Bodenversiegelung eine Ausgleichsfläche von 214 m² erforderlich (428 m² x 0,5).

Altlasten

Es findet keine wesentliche Änderung des Ist-Zustands statt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Bodenfunktion

Der zusätzliche Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch die Zuordnung einer Ökokontofläche der Stiftung Naturschutz. Dazu wird der Artenschutzzuschlag und die Verzinsung für die Renaturierung, die Extensivierung und die Gehölzanlage auf der Ökokonto-Flächen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) in einer Größenordnung von 214 Ökopunkten (im Verhältnis 1 : 1 für einen Bedarf (Ausgleichswert) von 214 m²) in Anspruch genommen.

Altlasten

Auf der Fläche wurden aufgrund der Historischen Erhebung mögliche Eintragsstellen auf Verunreinigungen des Bodens abgeprüft. Es wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen festgestellt. Eine Untersuchung kann immer nur punktuell durchgeführt werden, deshalb können dennoch kleinräumige Verunreinigung bei Bauarbeiten angetroffen werden. Diese Bodenverunreinigungen sind ordnungsgemäße zu beproben und fachgerecht zu entsorgen.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Bodenfunktion

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Kompensationsbedarf für den zu-

sätzlichen Eingriff in den Boden wird extern durch die Inanspruchnahme einer Ökokontofläche abgeleistet.

Altlasten

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Grundwasser

Im Plangebiet bilden Sande in einer Mächtigkeit von 10 bis 12 m den oberflächennahen Grundwasserleiter. Das Grundwasser befindet sich in ca. 6 bis 7 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung der beiden oberen Grundwasserleiter weist in südliche bzw. südwestliche Richtung. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Aufgrund von Erosionsrinnen ist der obere Geschiebemergel, die Trennschicht zum unteren Grundwasserleiter, südöstlich des Plangebietes bereichsweise geringmächtig bzw. vollständig ausgeräumt, so dass ein hydraulischer Kontakt zwischen dem oberen und dem unteren Grundwasserleiter vorhanden ist. Generell ist durch verschiedene Schadensfälle im Gewerbegebiet eine geringfügige dauerhafte Belastung mit leichtflüchtigen organischen Schadstoffen vorhanden, welche nicht im Konflikt mit zukünftigen Bauvorhaben steht.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Grundwasser

Ohne Durchführung der Planung ist für das Schutzgut Wasser im Gebiet in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderung zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Grundwasser

Die geplante Nutzung beinhaltet kein Potential für eine Gefährdung des Grundwassers.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundwasser

Ein Eintrag von Stoffen in das Grundwasser sollte vermieden werden. Dieses Ziel wird durch die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Vermeidung der Versickerung von Oberflächenwasser bei produzierendem Gewerbe erreicht.

Eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser ist grundsätzlich möglich, jedoch ist das Grundwasser auf organische Lösungsmittel zu untersuchen und die Eignung für den Verwendungszweck zu prüfen. Sollten im Rahmen von Bautätigkeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sein, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Einleitgenehmigungen einzuholen.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Grundwasser

Das Grundwasser ist in diesem Gebiet durch die fehlenden oder geringfügigen Abdeckschichten bei einem Eintrag von Schadstoffen gefährdet. Da bei der Nutzung mit einem Gebrauchsgüterhaus keine Produktion mit grundwassergefährdenden Stoffen stattfindet, wird kein neuer Schadstoffeintrag in das Grundwasser stattfinden.

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gemäß den gutachterlichen Aussagen zur Strategischen Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes und des Verkehrsentwicklungsplanes (FNP 2020/VEP 2020) des Büros METCON (Pinneberg 2007) sowie dem Bericht „Luftqualität 2015“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR-SH) ist mit Ausnahme des Bereichs Ohechaussee/Knoten Ochsenzoll in keinem Straßenabschnitt Norderstedts mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) zu rechnen.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Luftqualität im Plangebiet zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Sollte es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Steigerung des Kundenverkehrs kommen, wird dies zu einer geringfügigen Zunahme der Luftbelastung führen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Nicht erforderlich

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Die Planungen werden in Bezug auf das Schutzgut Luft lediglich sehr geringe Effekte auslösen. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Stadtklima

Sowohl die Karte der aktuellen klimaökologischen Funktionen der Stadtklimaanalyse 2014 als auch die Prognosekarte für das Szenario der Ausweisungen des FNP 2020 stellen die Flächen des Plangebietes als Siedlungsraum mit sehr hoher bioklimatischer Belastung dar. Das gesamte Gewerbegebiet Stonsdorf liegt dabei im Einwirkungsbereich des Ausgleichsraumes der Tarpenbekniederung, von wo über ein lokal entstehendes Strömungssystem Kaltluft zugeführt wird. Derartige Bereiche weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen auf.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt ist seit 1995 Mitglied im Klima-Bündnis europäischer Städte und hat sich zu einer weiteren Minderung der gesamten städtischen CO₂-Emissionen um 10 % alle 5 Jahre verpflichtet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Norderstedt zu erreichen, muss der Energieverbrauch so gering wie möglich gehalten und die Energieerzeugung so weit wie möglich auf regenerative, CO₂-arme Energieträger ausgerichtet werden.

Die betroffene Fläche ist durch ältere Bebauung (1-geschossiger Gewerbebau, 2-geschossiger Bürotrakt) geprägt.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Stadtklima

Ohne Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut in absehbarer Zeit keine erheblichen Veränderungen. Die Bebauung der nördlichen Gemeinbedarfsgebietsfläche wurde bereits realisiert.

Klimaschutz

Die Stadt Norderstedt betreibt auf dem Grundstück an der Stormarnstraße bereits das Gebrauchtwarenhaus „Hempels“ in einem vorhandenen Gebäude. Diese Nutzung soll nun dauerhaft an diesem Standort gesichert werden.

Prognose mit Durchführung der Planung

Stadtklima

Aus den Festsetzungen der 3. Änderung zur im Vergleich zum rechts-gültigen B 218 erhöhten Grundflächenzahl von 0,9 und zur Anpassung der Firsthöhe von 12 auf 15 m sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation zu erwarten.

Klimaschutz

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzung von Gebäuden sind mit CO₂-Emissionen verbunden. Maßgeblich dafür sind:

- die Art der verwendeten Baumaterialien (die eine sehr große Spannbreite an Energieaufwand bei der Herstellung aufweisen) und
- der verbleibende Energiebedarf der Gebäude.

Berücksichtigt man ausschließlich den Energiebedarf der Gebäude und die damit verbundenen Emissionen (ohne Berücksichtigung der grauen Energie), kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der CO₂-Emissionen.

Im Zuge einer Neubebauung/eines Umbaus der vorhandenen Altgebäude kann durch die Anwendung heutiger Standards eine Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes erzielt werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Stadtklima

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zur Fassadenbegrünung dienen der von der Stadtklimaanalyse 2014 geforderten Erhöhung des Vegetationsanteil für Siedlungsräume mit hoher bioklimatischer Belastung.

Klimaschutz

Die Wahl der Baustoffe bei Neubau und Sanierung bildet die erste große Einflussmöglichkeit zum Klimaschutz. Die Verwendung von Materialien ohne großen Energieaufwand, besser noch von langfristig CO₂-speicherndem Holz, bietet erhebliche Potenziale für den Klimaschutz.

Im Planbereich kann hocheffizient erzeugte Wärme aus Kraftwärmekopplung bereitgestellt werden, wodurch seitens der Stadt/Stadtwerke ein erheblicher Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden kann.

Über die Festsetzung zu einer ergänzenden Besetzung der Dachflächen mit Solarpanelen wird eine zusätzliche Option der Energiegewinnung von erneuerbaren Energien ermöglicht.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Stadtklima

Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Da die vorgesehene Nutzung ausschließlich als Gebrauchtwarenhaus erfolgt, werden Menschen von den vor allem nachts auftretenden klimatischen Belastungen nur in sehr geringem Umfang betroffen sein.

Klimaschutz

Werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei der Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung umgesetzt, kann aus Sicht des Klimaschutzes eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation im Plangebiet erzielt werden.

Wirkungsgefüge

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist heute weitgehend versiegelt. Die einzigen wahrnehmbaren landschaftlichen Elemente sind dort vorhandene Bäume.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planänderung würde weiterhin das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 218 gelten. Die Bestandsbäume sind im Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 gesichert.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 gesicherten beiden Bestandsbäume werden aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsaussichten überplant. Sie sind durch Neupflanzungen im Verhältnis 1:1 entlang der Straße zu ersetzen. Neben diesen Ersatzpflanzungen werden die Baumneupflanzungen entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 218 für die 3. Änderung übernommen, so dass insgesamt 7 anzupflanzende Bäume festgesetzt werden. Damit soll den Zielen des Ursprungsplanes Rechnung getragen. Diese sehen vor, dass auf privaten Grundstücken entlang der vorderen Grundstücksfronten die neuen Baumstandorte dort festgesetzt werden, wo das Grünkonzept eine Durchgrünung des Straßenbildes vorsieht (u.a. südlicher Abschnitt der Stormarnstraße).

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Festgesetzte Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die nutzungsbedingten Erfordernisse vom festgesetzten Standort um bis zu 5 m abweichen, die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutz-

gut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Geltungsbereich des Planes und seiner Umgebung befinden sich weder Baudenkmale im Sinne des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes noch archäologische Denkmale.

Prognose ohne Durchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

Prognose mit Durchführung der Planung (bau-, anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen)

Da keine Baudenkmale und archäologischen Denkmale im Plangebiet liegen erfolgt auch keine Beeinträchtigung dieser. Ggf. wird durch die Neugestaltung der Anlage eine optisch stärker das Gebiet definierende bauliche Anlage errichtet.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Einschätzung/Bewertung der verbleibenden Auswirkungen (positiv/negativ)

Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neuordnung bzw. des Erweiterungspotenzials ist eher mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes zu rechnen und damit mit einer positiven Auswirkungen des Vorhabens für das Plangebiet als auch die Umgebung.

4.4.2. Wechselwirkungen

Der Schwerpunkt der Auswirkungen des Vorhabens auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern liegt im Bereich Mensch/Tiere/Pflanzen/Boden/Wasser/Landschaft. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden umfangreich Nutzungen und Vorbelastungen nicht vorhanden.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass diese Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

4.4.3. Methodik der Umweltprüfung/Kenntnislücken

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt wurde eine umfassende Bewertung für dessen Plangeltungsbereich vorgenommen. Da in diesem Gebiet auch die Fläche der 3. Änderung liegt, sind die Inhalte der naturschutzfachlichen Einschätzung zu Ursprungsplan auch für diesen Bereich weiterhin relevant.

4.4.4 Monitoring

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

4.5. Zusammenfassung

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- * Sicherung der vorhandenen Nutzung „Gebrauchtwarenhaus“ als Beitrag zur Abfallvermeidung und -wiederverwendung
- * Schaffung von Entwicklungsoptionen für die vorhandene Nutzung

Der Plan stellt Maßnahme der Innentwicklung dar, weil es sich um die Änderung bzw. Anpassung von bestehendem Planungsrecht zur potenziellen Erweiterung der planungsrechtlichen Nutzungsrechte eines Grundstückes zur Sicherung des Standortes handelt. Das Gebiet liegt innerhalb des bereits vollerschlossenen Gewerbegebietes Stonsdorf und ist damit bereits Teil des Innenbereiches.

Schutzgut Mensch/Lärm: Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Erholung: Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen (Fällarbeiten nur außerhalb der Verbotsfrist) treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein, so dass auch keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich sind.

Schutzgut Pflanzen: Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Anpflanzungen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden/Bodenfunktion: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Kompensationsbedarf für den zusätzlichen Eingriff in den Boden wird extern durch die Inanspruchnahme einer Ökokontofläche abgeleistet.

Schutzgut Boden/Altlasten: Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser/Grundwasser: Das Grundwasser ist in diesem Gebiet durch die fehlenden oder geringfügigen Abdeckschichten bei einem Eintrag von Schadstoffen gefährdet. Da bei der Nutzung mit einem Gebrauchtwarenhaus keine Produktion mit grundwassergefährdenden Stoffen stattfindet, wird kein neuer Schadstoffeintrag in das Grundwasser stattfinden.

Schutzgut Luft: Die Planungen werden in Bezug auf das Schutzgut Luft lediglich sehr geringe Effekte auslösen. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Stadtklima: Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Da die vorgesehene Nutzung ausschließlich als Gebrauchtwarenhaus erfolgt, werden Menschen von den vor allem nachts auftretenden klimatischen Belastungen nur in sehr geringem Umfang betroffen sein.

Schutzgut Klima/Klimaschutz: Werden die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei der Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung umgesetzt, kann aus Sicht des Klimaschutzes eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation im Plangebiet erzielt werden.

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neuordnung bzw. des Erweiterungspotenzials ist eher mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes zu rechnen und damit mit einer positiven Auswirkungen des Vorhabens sowohl für das Plangebiet als auch die Umgebung.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass diese Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt wurde eine umfassende Bewertung für dessen Plangeltungsbereich vorgenommen. Da in diesem Gebiet auch die Fläche der 3. Änderung liegt, sind die Inhalte der naturschutzfachlichen Einschätzung zu Ursprungsplan auch für diesen Bereich weiterhin relevant.

Erhebliche negative Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens werden derzeit nicht erwartet, Monitoringmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

5. Abwägung der negativen Umweltauswirkungen

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 218, 3. Änderung, werden nicht erwartet. Es handelt sich bei der Planung um die Anpassung des Planungsrechtes an den vorhandenen Bestand, insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche. Die vorgesehenen Erweiterungsoptionen mit Umweltauswirkung betreffen allein das hochbauliche Maß der baulichen Nutzung. Damit wird der Erhalt der Nutzung sowie dessen Zukunftsfähigkeit an diesem Standort gesichert. Einer andernfalls erforderlichen neuen Flächenversiegelung der freien Landschaft bspw. durch eine Standortverlagerung zur Sicherung der Nutzung wird mit der vorliegenden 3. Änderung entgegengewirkt.

Der Gebäudebestand kann grundsätzlich in seiner Form erhalten bleiben. Jedoch ist bei einer Umplanung davon auszugehen, dass sich die Energiestandards der Gebäude, sowohl des Bürotraktes als auch der Lager- und Verkaufshalle durch bspw. eine Aufstockung o.ä. verbessern werden. Somit wird eine bessere Energieeffizienz und die Minderung von Emissionen erzielt.

Die geprüften Schutzgüter weisen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Durch die Übernahme des Anpflanzungsgebotes aus dem Ursprungsplan für Bäume am Kurvenbereich der Stormarnstraße wird dem Durchgrünungskonzept für das Gewerbegebiet Stonsdorf weiterhin Rechnung getragen. Dieses Ziel wird durch die zwei zusätzlichen Anpflanzungsgebote im nordwestlichen Plangebiet gestärkt.

Weiterhin wird weiterhin, entsprechend des Ursprungsplanes Nr. 218, eine Durchgrünung der Stellplatzanlage vorgesehen. Ebenso ist eine Begrünung von eingehausten und / oder überdachten bauliche Anlagen für Abfall und Fahrräder oder sonstige Nebenanlagen vorgesehen.

Die vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit über das geänderte Planungsrecht führt voraussichtlich zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs, wodurch es zu einer Erhöhung des Lärms kommen wird. Die genauen Auswirkungen sind ggf. in einer lärmgutachterlichen Stellungnahme darzulegen, wenn ein abschließendes Konzept vorliegt.

Durch die zusätzlich zulässige Versiegelung sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen notwendig. Der zulässige Eingriff kann durch einen Ausgleich an externer Stelle kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Die Eingriffe werden vollständig durch Ökokontopunkte ausgeglichen.

6. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	0,43 ha
	Baufläche	0,32 ha

7. Kosten und Finanzierung

Äussere Erschließung	Nicht erforderlich, da bereits erschlossen
Innere Erschließung	Nicht erforderlich, da bereits erschlossen

8. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung	Eine Bodenordnung oder Sozialplanung ist nicht erforderlich.
Sozialplan	Die Planungen der zeitlichen Durchführung stehen noch nicht fest.

9. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung "Stor-
marnstraße 34-36" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt
Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den 06.02.2020

G. W. ...
STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin



Anhang

Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

für straßenbegleitende Einzelbäume entlang der Stormarnstraße:

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 – 25 cm Stammumfang

Artenvorschläge:

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Ungarische Eiche (Quercus frainetto)

für Einzelbäume z. B. auf Stellplatzanlagen:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Artenvorschläge:

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Winterlinde Sorte „Greenspire“ (Tilia cordata „Greenspire“)

Erle (Alnus x spaethii)

Baum-Hasel (Corylus colurna)

als Schling- und Kletterpflanzen:

Artenvorschläge:

Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)

Efeu, selbstklimmend (Hedera helix)

Jelängerjeliebe (Lonicera caprifolium)

Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)

Wilder Wein, selbstklimmend (Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii)

Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)

Kletter-Hortensie (Hydrangea anomala petiolaris)

Kletterrosen i. S..

