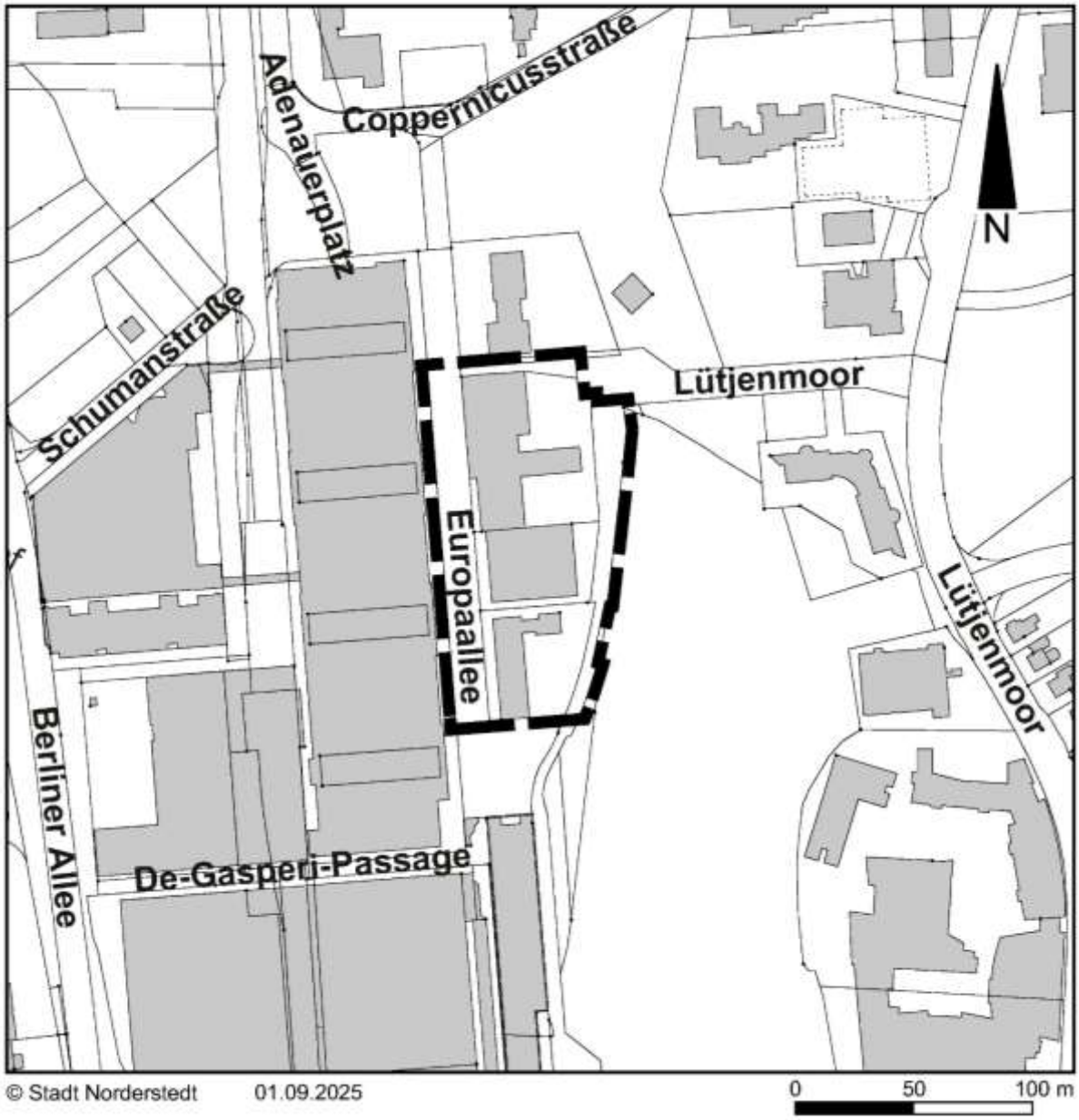
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 325 Norderstedt „Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park“

Gebiet: Zwischen nördlicher Europaallee und Willy-Brandt-Park, südlich Stichstraße Lütjenmoor

Stand:02.10.2025



V O R E N T W U R F

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3
1.1 Rechtliche Grundlagen 3
1.2 Übergeordnete Planwerke 3
1.3 Historische Entwicklung 4
1.4 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung 4
2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren 7
2.1 Planungsanlass 7
2.2 Planungsziele 7
2.3 Planverfahren 7
3 Inhalt des Bebauungsplanes 7
3.1 Städtebauliche Konzeption 7
3.2 Art der baulichen Nutzung 7
3.3 Maß der baulichen Nutzung 8
3.4 Bauweise 9
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen 9
3.6 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen 9
3.7 Ver- und Entsorgung 9
3.8 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen 10
3.9 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung 10
3.10 Altlasten 10
3.11 Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen 10
3.12 Kampfmittel 10
4 Städtebauliche Daten 10
5 Kosten und Finanzierung 10
6 Beschlussfassung 11

1. Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen als relevante Rechtsgrundlagen heranzuziehen:[1]

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanZV	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504) in der zuletzt geänderten Fassung.
BNatSchG	Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Planungsrechtliche Situation	Der Bebauungsplan ersetzt in diesem Bereich den Bebauungsplan Nr. 13 Garstedt, 6. Änderung.
Benachbarte Bebauungspläne	Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 13 Garstedt, 1. Änderung, südlich der Bebauungsplan Nr. 180 und östlich sowie nördlich der Bebauungsplan Nr. 313.

1.2 Übergeordnete Planwerke

Regionalplan	Es gilt der Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998). Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998) im Bereich der Stadt Norderstedt dargestellten Siedlungsachse.

[1] Dynamische Anwendungen von Gesetzesgrundlagen sind möglich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung vom 16.07.2024, stellt Gemischte Bauflächen dar. Ergänzt wird die Flächenzuweisung mit Symbolen der Zweckzuweisung für Nutzungen als öffentliche Verwaltung und Polizei.

© Stadt Norderstedt

Wohnungsmarktkonzept

Das Wohnungsmarktkonzept Norderstedt (2025) weist auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt und auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen, hin.

Klimaanalyse Norderstedt

In der Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt (2014) wird deutlich, dass die bioklimatische Funktion in diesem Innenstadtbereich ungünstig ist. Die angrenzende Parknutzung hat aber eine hohe bioklimatische Bedeutung und weist einen direkten Bezug zum Plangebiet auf.

Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärme- und Kälteplanung Norderstedt (2024) weist für das Plangebiet eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz aus.

1.3 Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist Teil des in den 1960er Jahren Errichteten Komplexes bestehend aus der U-Bahn-Haltestelle, Einkaufszentrum und Wohnen und gilt damit als Stadtzentrum von Garstedt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Zentrum des südlichen Stadtgebietes (Stadtteil Garstedt) in einer integrierten Lage und eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Nutzungen im direkten Umfeld.

Geltungsbereich

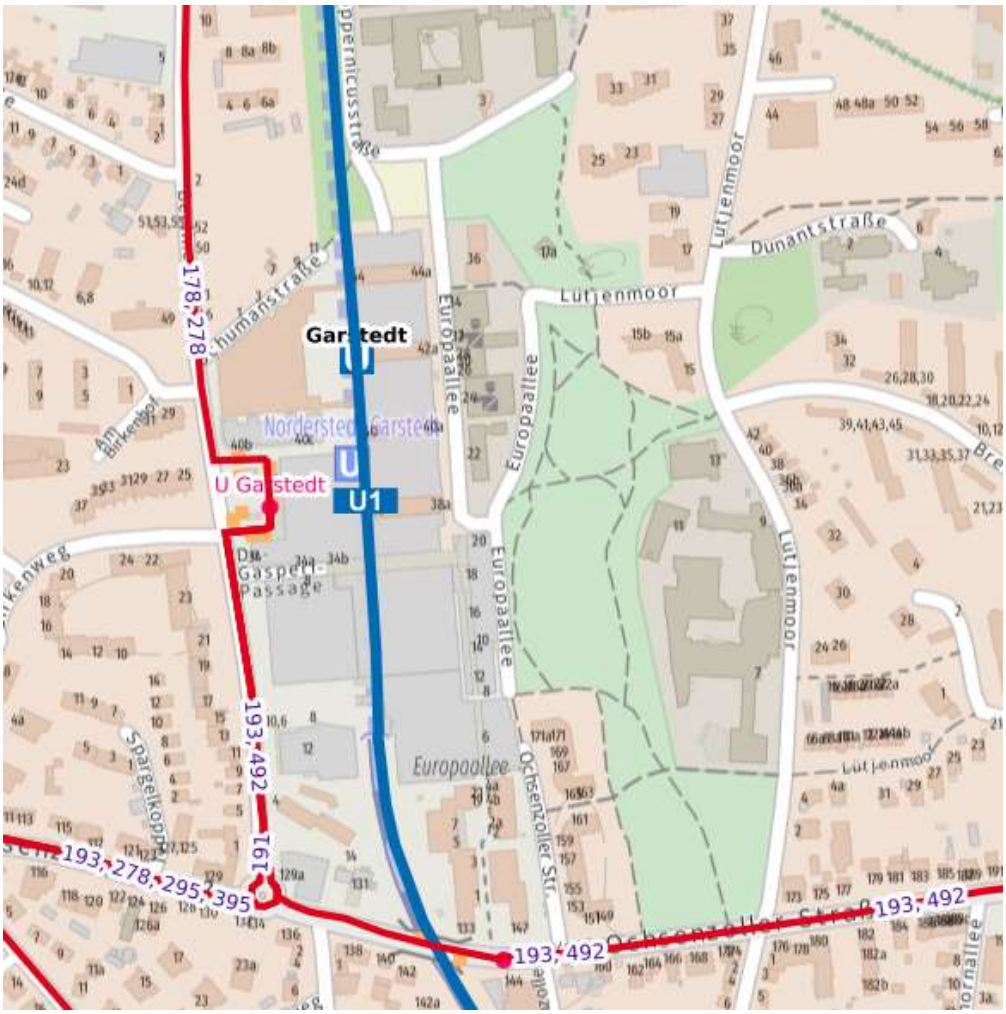
Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Grenzen gebildet:

- Zwischen nördlicher Europaallee und Willy-Brandt-Park,

- südlich Stichstraße Lütjenmoor
- nördlich des Platzes im Bereich Europaallee und De-Gasperi-Passage

Äußere Erschließung

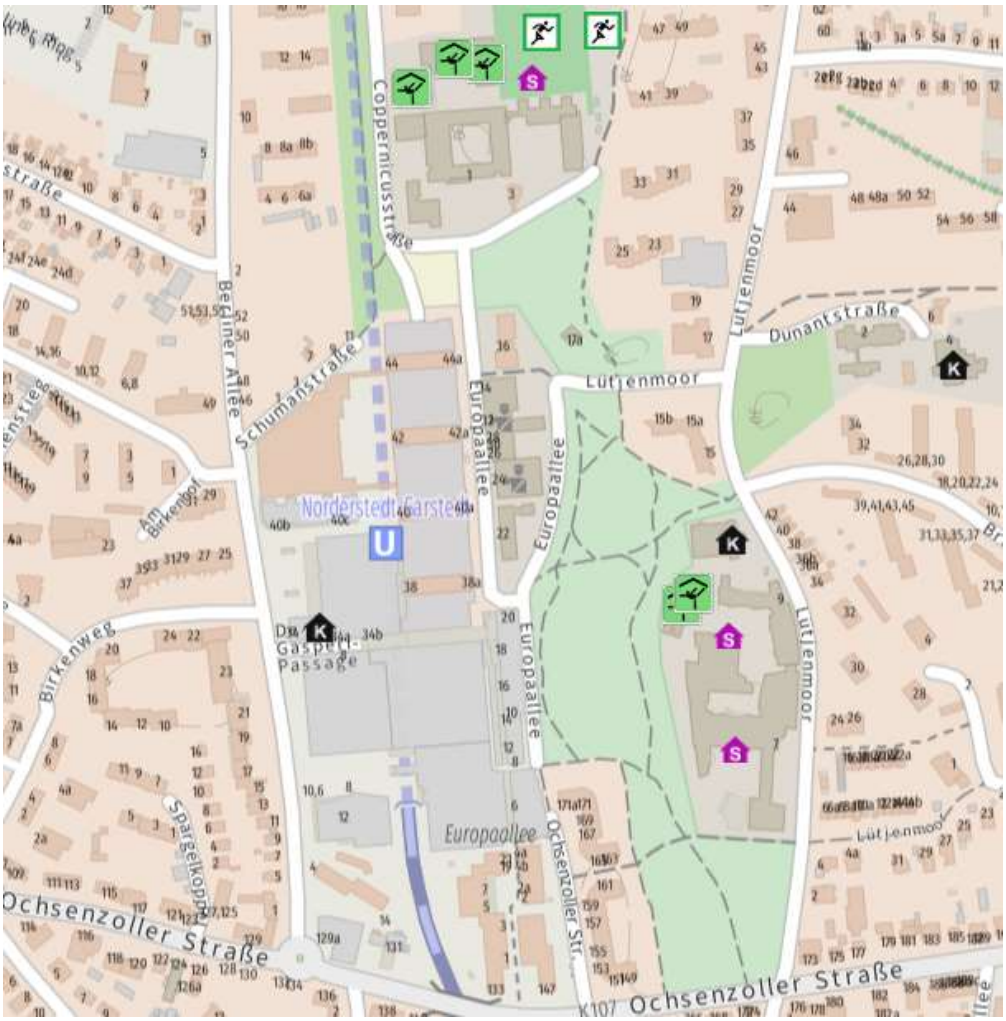
Das Plangebiet ist sehr gut in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Haltestelle der U-Bahn Linie 1 und der Busbahnhof Garstedt, der für eine Vielzahl von Buslinien einen zentralen Umsteigepunkt für das gesamte Stadtgebiet wahrnimmt.



© Stadt Norderstedt

Aufgrund der zentralen Lage ist ein gute Einbindung in das Netz des Straßenverkehrs und auch des Fuß- und Radverkehrs (z.B. durch Velorouten und Hauptrouten) gegeben.

Umgebung Soziale Infrastruktur



© Stadt Norderstedt

Im direkten Umfeld sind eine Reihe von Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen vorhanden. Auch eine Parkanlage und Spiel- und Sportmöglichkeiten sind gegeben.

Bebauung

Der Planbereich ist nahezu vollständig bebaut. Es befinden sich hier Verwaltungsgebäude (ehem. Finanzamt, Polizeiwache) und ein Wohn- und Geschäftshaus. Die umliegende Bebauung ist geprägt von dem benachbarten Einkaufszentrum und Wohnhochhäusern.

Topografie

Das Gelände ist überwiegend eben. Ein kleiner Geländesprung erfolgt in östlicher Richtung zum Willy-Brandt-Park.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Polizei und des ehem. Finanzamtes sind im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein, das nördliche Wohn- und Geschäftshaus ist im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft.

2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Das bisherige Polizeigebäude erfüllt nicht mehr die Erfordernisse einer modernen Polizeiwache. Aufgrund der maroden Bausubstanz ist auch eine umfassende Sanierung nicht darstellbar. Aus diesem Grund soll auf dem benachbarten Grundstück, ehemaliges Finanzamt, ein Neubau errichtet werden. Das Planungsrecht in diesem Bereich muss entsprechend angepasst werden.

2.2 Planungsziele

- Sicherung von Wohnraum
- Sicherung gemischt genutzter Erdgeschosszonen
- Schaffung neuer Gemeinbedarfsflächen für Polizei und öffentliche Verwaltung.

2.3 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 05.11.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 325 „Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park“ der Stadt Norderstedt mit den in Kapitel 2.2. genannten Planungszielen beschlossen. Es ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorgesehen.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die vorhandene städtebauliche Grundkonzeption bleibt bestehen. Die Gebäude sind der Europaallee mit ihrer Vorderseite zugewandt. So fungiert die Europaallee weiterhin als Fußgängerzone in der wöchentlich auch Markt abgehalten wird. Die neue Polizeiwache ist im südlichen Plangebiet als Eckbebauung zum Platz vorgesehen. Die nördlich anschließende Bebauung (auch das Grundstück mit der bisherigen Polizeiwache) soll als Wohn- und Geschäftshaus die Funktion des Stadtzentrums sinnvoll ergänzen. Über die Erschließung entlang der östlichen Parkseite (über Stichstraße Lütjenmoor) sollen die Grundstückszufahrten für Anlieferungsverkehr und Kraftfahrzeuge erfolgen. Hierin orientiert sich auch die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Polizei.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung und Gemeinbedarfsfläche

Die Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für die Polizei ausgewiesen. Das restliche Plangebiet wird analog zur vorhandenen und benachbarten Nutzungsmischung bei gleichzeitigem hohen Wohnanteil als Urbanes Gebiet festgesetzt. So befinden sich im Plangebiet selbst ein Kosmetikstudio, ein Nagelstudio, eine Spielhalle, ein Friseur, ein Pflegedienst, eine Fahrschule und ein Wettbüro nördlich angrenzend eine Bücherei und ein Bildungshaus (im Bau) und gegenüber westlich die im We-

sentlichen durch Ladengeschäfte und Gastronomie genutzte Einkaufspassage. Mit dem Ziel in diesem Gebietszusammenhang auch ergänzend die Wohnnutzung (in den Obergeschossen) zu stärken ist das Urbane Gebiet gegenüber einer Kerngebiets- oder Mischgebietsausweisung der geeignete rechtliche Rahmen. Die Erdgeschosszonen können entsprechend flexibel genutzt werden, um den Innenstadtcharakter aufrechtzuerhalten.

Nutzungsbeschränkungen

In den Erdgeschosszonen des Urbanen Gebietes wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Grund ist das Ziel die Europaallee als Geschäftsstraße zu erhalten.

Ferienwohnungen

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden im Urbanen Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. In dem, auch gemäß Landesverordnung vom 24. Januar 2023[2], angespannten Norderstedter Wohnungsmarkt ist es besonders wichtig, die Bevölkerung ausreichend mit bezahlbaren Wohnraum versorgen zu können. Weil Ferienwohnungen zu einer Verknappung des Wohnungsangebots führen können und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen, sind sie hier nicht zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Urbanen Gebiet mit Festsetzungen zur Geschossflächenzahl und einer Beschränkung der Anzahl von Geschossen bestimmt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ausschließlich die Anzahl der Geschosse beschränkt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit einem Maximalwert von 2,5 festgesetzt. Mit diesem relativ hohen Wert wird der Zentralität des Standortes und der bereits heute vorhandenen Bebauung entsprochen. Auch zukünftig ist aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Einkaufspassage und U-Bahn-Haltestelle eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Die Nähe zum Willy-Brandt-Park gleicht den mangelnden Freiraum auf den jeweiligen Grundstücken aus.

Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird im nördlichen Bereich mit 6- 8 Geschossen festgesetzt, auf dem bisherigen Grundstück der Polizei und für den Polizeineubau wird die Geschossigkeit mit maximal 6 festgesetzt. Hiermit soll zwischen der großen und mit punktuell mehr als 10 Geschossen auch relativ hohen Bebauung des Einkaufszentrums und dem östlich gelegenen Willy-Brandt-Park vermittelt werden. Die wechselnden Gebäudehöhen im Plangebiet ermöglichen ein abwechslungsreiches Stadtbild und verhindern einen monolithisch wirkenden Anschein.

Zur Europaallee ist direkt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von 2,5 m nur eine eingeschossige bzw. im Bereich der Polizei eine zweigeschossige Bauweise zulässig, die den Ladenzeilencharakter unterstreichen soll.

[2] Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023

3.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise

Die Bauweise wird als geschlossen festgesetzt, um die gewünschte innerstädtische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Das gegenüberliegende Einkaufszentrum bildet einen sogar noch größeren Bebauungszusammenhang.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im nördlichen Planbereich an der vorhandenen Bebauung und ermöglichen dadurch eine großzügige Grundstücksausnutzung. Im Südlichen Planbereich wird der Neuerrichtung der Polizeiwache und der Bebauung auf dem bisherigen Polizeigrundstück Rechnung getragen. Die Baugebietsgliederung durch unterschiedliche Geschossigkeiten wird durch Baugrenzen erreicht.

3.6 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Europaallee und die Erschließung über Stichstraße Lütjenmoor werden im vorhandenen Bestand gesichert und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – die Europaallee als Fußgängerbereich und die Straße Lütjenmoor als Verkehrsberuhigter – festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten

Da die Europaallee als Fußgängerzone ausgebaut wird, sind Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr zur östlichen Erschließung über Stichstraße Lütjenmoor anzuordnen

3.7 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gewährleistet.

Wärmeversorgung

Es handelt sich um ein Ausbaugebiet der kommunalen Wärmeplanung. Eine Versorgung mit Fernwärme ist vorbereitet.

Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsdiensten wird entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland im Rahmen der Erschließung geregelt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über die vorhandenen Anschlüsse am öffentlichen Kanalnetz gesichert.

Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist wie bisher auch in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Müllentsorgung

Die Stadt Norderstedt ist gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag über die Übertragung von Aufgaben der Abfallentsorgung im Kreis Segeberg, im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft, eigenverantwortlich für die Entsorgung der im Stadtgebiet anfallenden Abfälle zuständig.

Feuerwehrbelange

Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr können nachgewiesen werden.

3.8 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist für das Polizeigebäude vorgesehen.

3.9 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung

Entwässerungskonzept

Wird im weiteren Verfahren noch erarbeitet.

Grundwasser

Wird im weiteren Verfahren noch ermittelt.

3.10 Altlasten

Altstandorte

Auf dem bisherigen Polizeigrundstück befindet sich eine ehemalige Tankstelle. Die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geklärt

3.11 Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen

Ob das Plangebiet innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets liegt, wird im weiteren Verfahren geklärt.

3.12 Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	ca.	10.300 m²
Bauflächen Urbanes Gebiet *(netto)*	ca.	5.300 m²
Gemeinbedarfsfläche Polizei *(netto)*	ca.	1.900 m²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	3.100 m²

5 Kosten und Finanzierung

Äussere und Innere Erschließung

Da die Erschließung bereits vorhanden ist, fallen keinen Erschließungskosten an.

6 Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 Norderstedt "Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom …….. gebilligt.

Norderstedt, den ……..

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Christoph Magazowski

Erster Stadtrat