

## Bebauungsplan Nr. 250 B Norderstedt " südlich Weg am Denkmal und südlich Grootkoppelstraße"

Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, südlich Grootkoppelstraße, östlich Cordt-Buck-Weg

### Zusammenfassende Erklärung

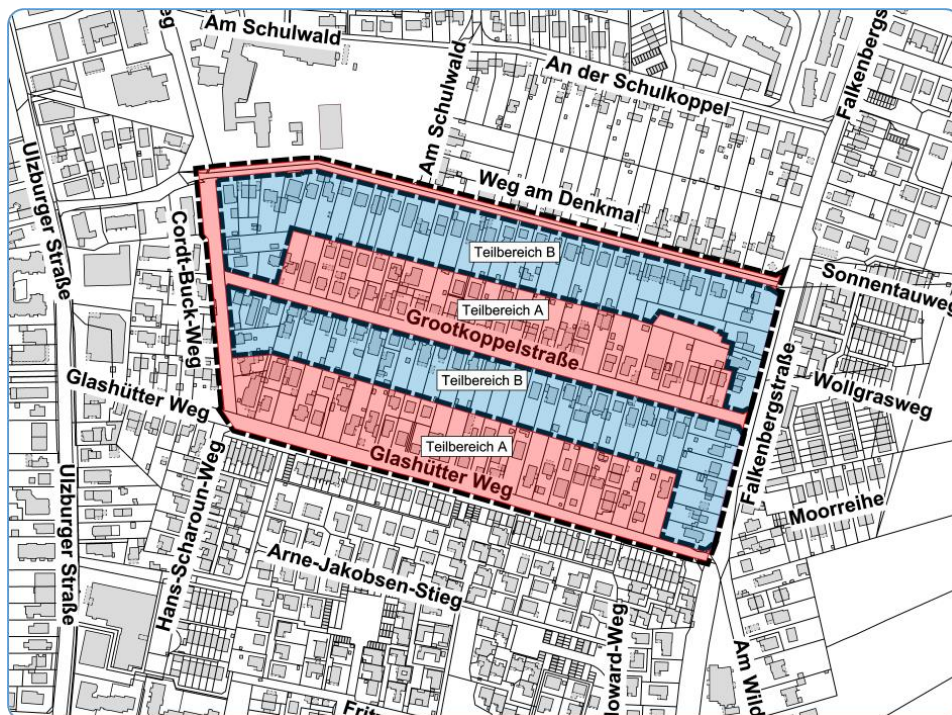
gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 250 B Norderstedt beigelegt wird, beinhaltet eine Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1. Teilung des Bebauungsplanverfahren

Zu Beginn des Planungsprozesses sollten im gesamten Bereich um die Grootkoppelstraße – Weg am Denkmal – Glashütter Weg unter dem Bebauungsplan Nr. 250 Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. In einem Teilbereich des Plangebietes (Teilbereich A) bestehen nach § 34 BauGB bereits Möglichkeiten auf den hinteren Grundstücken zu bauen.

In dem Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 250 B existieren diese Möglichkeiten bisher nicht.



Übersichtsplan Teilbereiche A und B im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 250

Im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 250 hat sich herausgestellt, dass in dem Teilbereich A schon weitergehende Baurechte gemäß § 34 BauGB vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund muss dieser Bereich planungsrechtlich überarbeitet werden.

Um nun den bisher in ihren Baurechten eingeschränkten Eigentümern im Teilbereich B die Möglichkeit zu geben, auch rückwärtig bauen zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 250 mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 15.05.2025 geteilt und der Teilbereich Nr. 250 B zur Rechtskraft geführt.

## **2. Planungsanlass / Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum im Stadtgebiet von Norderstedt zu schaffen. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung, und der damit in Verbindung stehenden Erhöhung der Wohnungsanzahl, wird auf der Fläche des Plangebietes die Möglichkeit zur Errichtung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum geschaffen und dem oben genannten Grundsatz insofern gefolgt.

Durch den Bebauungsplanentwurf werden für das Plangebiet in den rückwärtigen Grundstücksbereichen einheitliche Baurechte geschaffen. Das vornehmliche Planungsziel ist die Nachverdichtung mit Einzelhäusern in den rückwärtigen Gartenbereichen, Die Festsetzungen sind so ausgestaltet, dass sichergestellt ist, dass sich die Bebauung in die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur einfügt.

Die Geschossigkeit wird gestaffelt gegliedert. Die Gebäude in den straßenanliegenden Baugebieten können zweigeschossig errichtet werden.

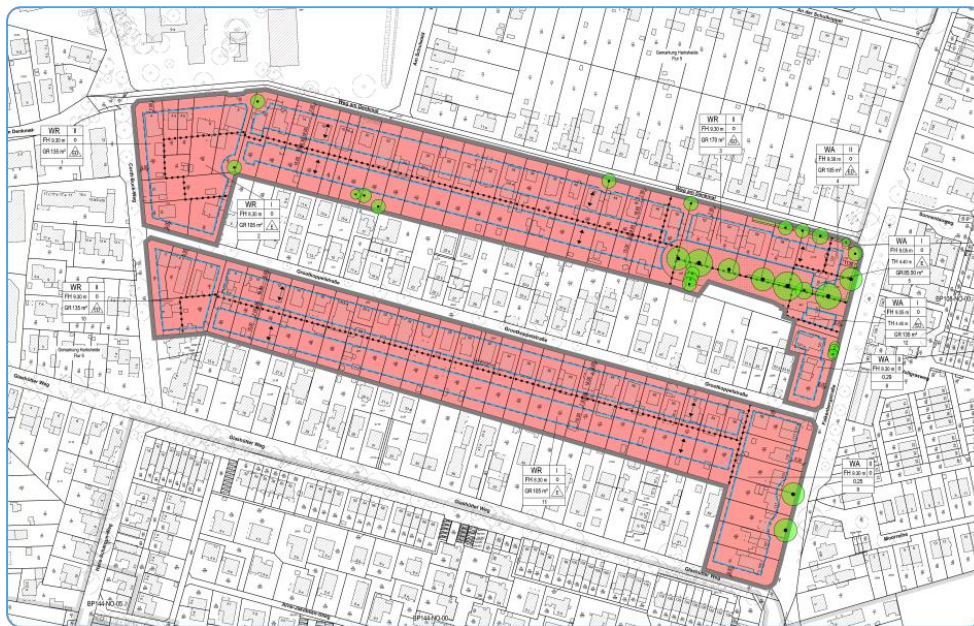
Die Gebäude in den rückwärtigen Baugebieten dürfen eingeschossig errichtet werden.

Auf den straßenanliegenden Grundstücken wird das Bauvolumen maßvoll angehoben, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Dabei gilt es, den vorhandenen Baumbestand zu sichern und zu stärken. Durch verschiedene, ergänzende Festsetzungen wird zudem der durchgrünte Charakter des Gebietes gewahrt und unterstützt.

### **Die Ziele des Bebauungsplanes umfassen folgende Punkte:**

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur
- Erhalt und Sicherung des Großgrünbestandes und angemessener Gartenstrukturen



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 250 B

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 3.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Planverfahren des **Bebauungsplan Nr. 250 B Norderstedt „südlich Weg am Denkmal und südlich Grootkoppelstraße“** die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht dargestellt.

#### 3.2 Untersuchungsrahmen

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2010 bis Februar 2011. Die Ergebnisse sind in der Scoping Tabelle vom 23.01.2014 dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 06.03.2014 zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu bereits vorliegenden Untersuchungen, wie insbesondere

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: Neufassung 14.09.2021
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Lärmkartierung der Stadt Norderstedt, zur 3. Stufe der EG-Umgebungslärmrichtlinie; Stand: 01/2018
- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023; Stand: 07/2020
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020 (inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm)

- Lärmkartierung zur. 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt; Stand:11/2022
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt; Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2012-2023
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000

wurden

- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt vom 13.11.2023; Ingenieurbüro Bergann Anhaus Hamburg
- Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen, Gehölze und Teiche – Faunistische Potenzialanalyse vom 14.07.2010; Landschaftsarchitekturbüro Wolfram Fischer, Hamburg
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag (GOF) zum B 250 vom 22.11.2023; BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel

in Auftrag gegeben bzw. veranlasst.

### **3.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung**

#### **Schutzgut Mensch/Lärm:**

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, in Form von Festsetzungen zum Schallschutz sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch/Verschattung:**

Durch die Verschattung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch/Erholung:**

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

#### **Schutzgut Tiere:**

Angesichts der festgesetzten Schutzbereiche/-elemente und der Bemühungen zum Erhalt und zur Steigerung der Biodiversität sind keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben zu erwarten.

#### **Schutzgut Pflanzen:**

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Baum- und Knickschutz sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden/Bodenfunktion:**

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit den festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen, sind die

Eingriffe in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

#### **Schutzgut Boden/Altlasten:**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

#### **Schutzgut Wasser/Grundwasser:**

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebiets wird dauerhaft die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt beeinträchtigt. Durch die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers wird der natürliche Wasserhaushalt weitestgehend aufrechterhalten.

#### **Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer:**

In Bezug auf die Gartenteiche sind keine Unterschiede zu erwarten. Ob Pflegeerfordernis, Gartenumgestaltung oder Bebauung der Grund für einen Rückbau darstellt, der Artenschutz ist stets zu beachten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser zu erwarten.

#### **Schutzgut Klima/Stadtklima:**

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation verbessert werden. Darüber hinaus sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Klima/Klimaschutz:**

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschaft:**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

#### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Im Plangebiet befand sich an der Ecke Falkenbergstraße / Weg am Denkmal ein einfaches Kulturdenkmal, das aus einer Fachwerkkate und einer Remise bestand. Da die Kate jedoch baufällig war, wurde in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt einem Abriss 2018 / 2019 zugestimmt. Da eine Abrissgenehmigung für das Kulturdenkmal bereits erteilt worden ist, sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter von der Planung nicht betroffen.

### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inklusive Abwägungsergebnis)**

#### **4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form eines zweistufigen Verfahren stattgefunden. Als erstes fand am 07.12.2010 eine Informationsveranstaltung statt. Diese wurde durch einen weiteren Workshop am 21.01.2011 ergänzt. Der Planaushang fand vom 08.12.2010 bis 21.02.2011 statt.

#### **Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen abgegeben:**

- **Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen sowohl während der Informationsveranstaltung und der folgenden Workshop-Veranstaltung, als auch während des anschließenden Planaushangs acht Stellungnahmen ein.**
  - Die Stellungnahmen erhielten hauptsächlich Aussagen zu:
    - Nachverdichtung und Umgang mit dem Bestand
    - Grünbestand
    - Erschließung des Gebietes
    - Unterbringung des ruhenden Verkehrs
    - Beteiligungsform der Öffentlichkeit
    - Energieversorgung und energetische Sanierung
  
- **Mit den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wie folgt umgegangen:**
  - Bezüglich der Nachverdichtung wird von der Verwaltung im weiteren Verfahren die präferierte Variante A1 hinsichtlich Gebäudehöhe, Grundfläche, Versiegelung und Dichte detailliert geprüft.
  - Der Baumbestand im Plangebiet wird gesichert und eine zusätzliche Durchgrünung des Quartiers geprüft.
  - Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Plangebiet werden für die Nachverdichtung als ausreichend betrachtet. Die durch die Nachverdichtung entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung ebenso wie die Möglichkeit einer Optimierung der Straßenquerschnitte werden im weiteren Verfahren geprüft.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt. Auch der Seniorenbeirat, wie auch der Kinder- und Jugendbeirat wurden somit in das Verfahren involviert.
  - Bezüglich der energetischen Sanierung ging es insbesondere um die Möglichkeiten einer Beratung. Konkrete Festsetzungen, die die Anforderungen der Energieeinsparverordnung übersteigen sind rechtlich nicht möglich.

**Von Seiten der Behörden wurden folgende wesentlichen Anregungen vorgebracht:**

- **Vom Landrat des Kreis Segeberg - Fachdienst Räumliche Entwicklung - Abwasser wurde darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der weiteren Planungen einerseits die generellen geomorphologischen Voraussetzungen zur Durchführung von Niederschlagswasser-versickerungen zu überprüfen andererseits ist der erforderliche Flächenbedarf für Versickerungsanlagen (Mulden und Flächen im öffentlichen Verkehrsraum) zu berücksichtigen sind.**

Im weiteren Verfahren wird die Versickerungsfähigkeit geprüft und entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Es werden die erforderlichen Flächenbedarfe für Versickerungsanlagen geprüft und im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Vom Landrat des Kreis Segeberg - Fachdienst Räumliche Entwicklung - Abwasser wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren hat.**

Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan aufgenommen.

- **Vom Landrat des Kreis Segeberg - Fachdienst Räumliche Entwicklung - Abwasser wurde darauf aufmerksam gemacht, dass auf den Privatgrundstücken die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden, -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen ist.**

Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan aufgenommen.

- **Von den Verkehrsbetrieben Hamburg-Holstein AG wurde angemerkt, dass aus den vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen wird, dass eine Neuordnung des Verkehrsraumes in der Falkenbergstraße nicht geplant ist. Sollte dies dennoch der Fall sein, so bitten wir um eine möglichst frühzeitige Beteiligung.**

Eine Neuordnung in der Falkenbergstraße ist nicht geplant. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Neugliederung des Straßenraumes der Falkenbergstraße erforderlich ist, wird rechtzeitig eine Abstimmung mit dem VHH herbeigeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat über die Behandlung der eingegangenen Anregungen Privater und der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 06.03.2014 beschlossen.

#### **4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Pläne hingen zu Jedermanns Einsicht vom 12.12.24 bis 14.03.24 im Rathaus aus und waren zusätzlich im Internet unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) sowie über den Digitalen Atlas Nord als Landesportal von Schleswig-Holstein einsehbar.

#### **Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen ein:**

- Die Anregungen beschäftigten sich vornehmlich mit:
  - Der Flächenversiegelung der Grundstücke,
  - Der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung
  - Dem Baumbestand und der Grünstruktur
  - Dem Artenschutz
  - Verkehr und Parkflächen

- Lärmemissionen
- Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Entwässerung
- **Mit den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wie folgt umgegangen:**
  - Im Teilbereich A (s. Anlage 12) des Bebauungsplans Nr. 250 ist bereits nach aktuellem Planungsrecht (§ 34 BauGB) eine entsprechende Nachverdichtung in zweiter Reihe möglich. Das Konzept des Bebauungsplanes sieht diese Möglichkeit zukünftig auch für den Teilbereich B vor. Die festgesetzten Maße der Nutzung orientieren sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet.
  - Der erhaltens- und schützenswerte Baumbestand wurde erfasst und wird durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung geschützt. Durch die Festsetzung von Baufeldern mit Baugrenzen wird sichergestellt, dass durchgängige Freiräume im Plangebiet erhalten bleiben. Ergänzt wurde dieses durch die Festsetzung zum Erhalt und zur Schaffung von Grünstrukturen im Plangebiet.
  - Der Artenschutz und die Biodiversität wurden im Rahmen des Verfahrens gutachterlich geprüft.
  - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis können die zusätzlichen Verkehre aus der Nachverdichtung im Straßenraum aufgenommen werden
  - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für das Plangebiet angefertigt, in welcher festgestellt wurde, dass die zusätzlichen Verkehre durch die Nachverdichtung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lärmemissionen im Plangebiet haben.
  - Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind ausreichend dimensioniert, so dass die Versorgung der zusätzlich ermöglichten Gebäude im Plangebiet, gewährleistet ist. Ebenso ist eine Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin gewährleistet.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

**Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:**

- **Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wies das Archäologische Landesamt daraufhin, dass, auch wenn keine Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmale zu erwarten sind, bei Funden diese mitgeteilt werden müssen.**

Die Begründung wurde um diesen Hinweis ergänzt.
- **Der Hamburger Verkehrsverbund hatte Korrekturen hinsichtlich der Linienverbindung des ÖPNV.**

Die Linienverbindungen wurden in der Begründung korrigiert.

- **Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg hatte artenschutzrechtliche Hinweise sowie eine Anregung bezüglich des Ausgleiches entsprechender Knickschutzbiotope am Weg am Denkmal.**

Der entsprechende Ausgleich wird seitens der Stadt hergestellt.

- **Der Naturschutzbund Norderstedt hatte Anregungen zur Flächenversiegelung, Baumfällungen und Artenschutz.**

Eine Zunahme der Flächeninanspruchnahme ist auch bei einem Nachverdichtungsplan nicht gänzlich zu vermeiden. Hierfür wurde allerdings im Rahmen des Verfahrens ein entsprechender Ausgleich erbracht. Es wurde sich dafür entschieden, eine gleichwertige Nachverdichtungsmöglichkeit im Plangebiet zu schaffen.

Ebenso trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für den erhaltens- und schützenswerten Baumbestand. Der Artenschutz wurde ebenfalls im Planverfahren gutachterlich untersucht.

- **Der BUND Landesverband Schleswig-Holstein sowie die Ortsgruppe Norderstedt hatten Anregungen zur Flächenversiegelung, der Bebaubarkeit der Grundstücke, zur Versickerung des Oberflächenwassers, zum Baumbestand im Plangebiet sowie zum Artenschutz.**

Eine Zunahme der Flächeninanspruchnahme ist auch bei einem Nachverdichtungsplan nicht gänzlich zu vermeiden. Hierfür wurde allerdings im Rahmen des Verfahrens ein entsprechender Ausgleich erbracht. Es wurde sich dafür entschieden, eine gleichwertige Nachverdichtungsmöglichkeit im Plangebiet zu schaffen.

Ebenso trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für den erhaltens- und schützenswerten Baumbestand. Der Artenschutz wurde ebenfalls im Planverfahren gutachterlich untersucht.

- **Der Kinder und Jugendbeirat (KJB) regt eine Verkehrsuntersuchung und eine stärkere Beteiligung von Kindern- und Jugendlichen an. Zudem werden Bedenken gegenüber der Pflanzenauswahl geäußert.**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Verkehr untersucht. Im Ergebnis können die zusätzlichen Verkehre aus der Nachverdichtung im Straßenraum aufgenommen werden.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgte auf mehreren Wegen. So wird der KJB als Vertretung der Kinder und Jugendlichen beteiligt, ebenso wie die Koordinatorin für die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen. Gleichzeitig konnten alle Kinder und Jugendliche mit oder ohne Eltern Termine im Rathaus vereinbaren, um sich zu informieren bzw. Anregungen vorzubringen. Gleichzeitig standen alle Unterlagen im Internet zur Verfügung.

Die Giftigkeit einiger Pflanzen ist ein natürliches Phänomen, mit dem Kinder wie auch bei anderen Gefahrenquellen lernen müssen, umzugehen. In dem von privaten Gärten geprägten Gebiet sind Eltern für ihre Kinder verantwortlich

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen Privater und der Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.05.2025 beschlossen. Die Stadtvertretung hat am 24.06.2025 den abschließenden Beschluss gefasst.

## **5. Abwägung anderer Planalternativen**

Das Plangebiet wurde bereits in einer weitergehenden Untersuchung zu Nachverdichtungspotenzialen im Stadtgebiet als Potenzialgebiet identifiziert. Dieses Ergebnis wurde durch die Ergebnisse der Gutachten „Wohnungsmarktkonzept Norderstedt“ und „Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 – ISEK“ bestätigt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat die Ergebnisse der Gutachten 02.07.2009 bzw. 22.09.2009 beschlossen.

Im Rahmen der konkreten frühzeitigen Beteiligung sind drei Erschließungsvarianten (Varianten A1 und A2 sowie B) erörtert worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Variante A2, die eine gebündelte Erschließung für jeweils für vier Grundstücke im rückwärtigen Bereich vorsah, über die Planung nicht umsetzen ließen. Gleiches zeigte sich für die Variante B, die eine Verdichtung allein entlang der Straße durch größere Bauvolumen und nicht durch eine 2. Baureihe alternativ vorschlug.

Somit ist bei diesen Varianten (A2 und B) aufgrund der kleinteiligen, heterogenen Eigentumsverhältnisse eine planerische Umsetzung sehr fraglich. Hinzukam weiterhin, dass in der Öffentlichkeitsbeteiligung auch seitens der Bewohner bzw. Eigentümer der Grundstücke die Variante A1 deutlich präferiert wurde.

Möglichst nah an die Variante A1 wurde daher nun die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet entwickelt, welche eine Nachverdichtung der rückwärtigen Bebauung über Pfeifenstile ermöglicht. Ebenso wurde hinsichtlich der Festsetzung zu den Gebäudekubaturen darauf geachtet, dass sich zukünftige Gebäude in den bereits vorhandenen Bestand einfügen.

Norderstedt, den 14.07.2025

Im Auftrage

gez. Rimka **DS**  
(Fachbereichsleiterin / Amtsleiterin)