

**Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt  
„Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“**

**Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich und südlich Moorbektwiete**

**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt „Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“ beigefügt 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 Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

**1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 319 Norderstedt „Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“ 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.

**1.2 Untersuchungsrahmen**

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom **08.06.2017 bis 10.07.2017** und nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Veranstaltung am **03.07.2017** und anschließendem Planaushang vom **04.07.2017 bis 15.08.2017**. Die Ergebnisse sind in der Scoping-Tabelle vom 07.09.2017 dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am **02.11.2017** zur Kenntnis genommen.

Zu den bereits vorliegenden Untersuchungen:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Neufassung  | Stand: 01.10.2024    |
| - 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 |

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Fledermauskonzept Norderstedt, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021   | Stand: 2023      |
| - Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 1. Wiederholungskartierung  | Stand: 2024      |
| - Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023  | Stand: 07/2020   |
| - Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt (inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm) | Stand: 07/2020   |
| - Lärmkartierung der Stadt Norderstedt, zur 3. Stufe der EG-Umgebungslärmrichtlinie  | Stand: 01/2018   |
| - Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt   | Stand: 11/2022   |
| - Lärmaktionsplanung der Runde 4 (2024-2029)   | Stand: 11/2024   |
| - Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt   | Stand: 01/2014   |
| - Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne)   | Stand: 2014-2024 |
| - Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt  | Stand: 2007      |
| - Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018   | Stand: 12/2019   |
| - Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020   | Stand: 05/2022   |
| - Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten   | Stand: 2000      |
| - Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt  | Stand: 2002      |

Wurden ergänzend folgende Gutachten und Untersuchungen in Auftrag erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 319 „Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“ in Norderstedt, vom 08.09.2020
- BP 319-NO-00 Verschattungsstudie, vom 09.09.2020
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 319 in Norderstedt, Aktualisierte Fassung vom 15. April 2025
- Zur fachgerechten Berücksichtigung des Baumschutzes wurde eine Baumbestandserfassung durch den Fachbereich Natur und Landschaft durchgeführt. Die Ergebnisse sind in das Planverfahren direkt eingeflossen.
- BV: Ulzburger Straße 457-463, Norderstedt, Bodenaustausch lt. Gutachten BEYER mit Fotodokumentation, 18.01.2018
- BV. Wohnquartier Moorbektwiete, Baufelder 1+2, Kontaminationsuntersuchung des Bodens und der Bodenluft, überarbeitet am 17.08.2018

### **1.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung**

#### **Schutzgut Mensch**

---

##### 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

Die gemäß DIN genannten Orientierungswerte können nicht vollständig eingehalten werden, so dass Verschattungen innerhalb des Plangebietes und auf das nördlich angrenzende Gebäude Ulzburger Straße 471 zu erwarten sind. Dabei handelt es sich jedoch um ein übliches und hinzunehmendes Maß in innerstädtischen Lagen.

##### Schutzgut Mensch / Erholung

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

Bei den Schutzgütern Mensch – Erschütterungen, Licht, Wärme sowie elektromagnetische Strahlung gibt es keine Hinweise auf Beeinträchtigungen.

#### **Schutzgut Tiere**

---

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein und somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

#### **Schutzgut Pflanzen**

---

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind von den Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

#### **Schutzgut Fläche**

---

Es treten gegenüber der Bestandssituation keine weiteren Versiegelungen auf. Eine ehemals als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

#### **Schutzgut Boden**

---

##### Schutzgut Boden / Bodenfunktion

Durch Festsetzung einer privaten Grünfläche auf einer bis dato geplanten Straßenverkehrsfläche erfährt das Plangebiet eine Entsiegelung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen nega-

tiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

#### Schutzgut Boden / Altlasten

Mit Festsetzung der empfohlenen Maßnahmen sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

---

#### Schutzgut Wasser / Grundwasser

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Der Abfluss erfolgt zur Moorbek. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann eine Abflussreduzierung bzw. –verlangsamung erzielt werden. Da die Moorbek hydraulisch dafür ausgebaut wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Oberflächenwasser zu erwarten.

### **Schutzgut Luft**

---

Der Gehalt an Luftschadstoffen wird vermutlich auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 39./22. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

### **Schutzgut Klima**

---

#### 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

Durch die im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesicherten Maßnahmen, Anschluss an das Fernwärmenetz und KfW-Effizienzhausstandard-55, können die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Quartier reduziert werden. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, 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 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben, nach einer gewissen Anwachsphase, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

## Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

---

Es sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die 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.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inklusive Abwägungsergebnis)

---

### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beiräte (inklusive Abwägungsergebnis)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Veranstaltung am **03.07.2017** im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt mit anschließendem Planaushang vom **04.07.2017 bis 15.08.2017** stattgefunden. Die Frist wurde um 2 Wochen verlängert, da die Auslegung zu einem Teil in den Sommerferien, ab 24.07.2017, stattfand.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom **08.06.2017 bis 10.07.2017** gehört.

### Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine schriftliche Stellungnahme ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsveranstaltung am 03.07.2017 wurden folgende wesentliche Stellungnahmen vorgebracht:

#### **Zum Verkehr**

- **Es wurden Bedenken zur Anzahl der Stellplätze und der öffentlichen Parkplätze geäußert, auch im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung, da bereits heute der Parkdruck in der Moorbektwiete sehr hoch ist. Es wurde nachgefragt, wie der Mehrverkehr bewältigt werden soll.**

Es wurde ein Stellplatzschlüssel von 1:1 gewählt. Da das Grundstück zentral gelegen ist und optimal an den ÖPNV, soziale Einrichtungen und Nahversorgung angebunden ist, ist dieser Stellplatzschlüssel ausreichend. Die Ulzburger Straße und die Moorbektwiete sind zudem in der Lage, den Mehrverkehr aufzunehmen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

### Zum Rad- und Fußweg

- **Es wurde bemängelt, dass kein Fußweg auf der östlichen Seite des Stichweges vorhanden ist. Außerdem wurde nachgefragt, ob an der Ulzburger Straße zukünftig eine Ampel für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen ist.**

Das Plangebiet wird um den Bereich der Moorbektwiete vergrößert und geprüft, ob und wie die Ausgestaltung der Verkehrsfläche optimiert werden kann, insbesondere bezüglich eines Fußweges. Im Zuge der Umgestaltung der Ulzburger Straße in diesem Abschnitt wird ebenfalls geprüft, wie eine sichere Querung der Straße gewährleistet werden kann.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

### Zur öffentlichen Grünfläche

- **Der Park an der Ulzburger Straße ist nicht sinnvoll, da er von Straßenverkehrslärm betroffen ist.**

Die öffentliche Grünfläche an der Ulzburger Straße soll langfristig gesichert werden. Wie die Fläche ausgestaltet wird, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit Fertigstellung der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße eine Reduzierung der Verkehrsbelastung und somit auch der Lärmbelastung erfolgen wird.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Zur Dichte der Bebauung

- **Es wurde bemängelt, dass die Gebäude sehr eng stehen und es wurde eine lockere Bebauung gewünscht. Es wurde gefragt, wie die zukünftige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt wird.**

Die Dichte wird im weiteren Verfahren detailliert geprüft. Jedoch handelt es sich um einen Baustein der Innenentwicklung in zentraler Lage und für Nachverdichtung daher geeignet. Ob eine GFZ im weiteren Verfahren festgesetzt wird, muss geklärt werden.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

### Zur Baumaßnahme

- **Die Bürgerinnen und Bürger äußerten Unmut zur Baustellenabwicklung. Zum einen waren die Gebäude nicht erreichbar, da Baufahrzeuge in der Straße parkten, zum anderen war der Baulärm sehr groß.**

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind gewisse Beeinträchtigungen hinzunehmen, im Detail wird dieses in der Baugenehmigung geregelt. Die Zugänglichkeit der Gebäude muss jedoch gewährleistet werden.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

### Zu Wind- und Sonnenverhältnissen

- **Aufgrund der neuen Bebauung haben sich die Wind- und Sonnenverhältnisse geändert, spätestens im Winter wird in den Häusern keine Sonne mehr ankommen. Wenn noch mehr Häuser gebaut werden, wird die Beschattung der Häuser noch stärker.**

Da sich die Neubebauung auf der östlichen Seite befindet, kann allenfalls in den Morgenstunden und am Vormittag eine Verschattung erfolgen. Da die Aufenthaltsräume, Balkone und Terrassen der Bestandsgebäude allesamt auf der Westseite liegen, handelt es sich

lediglich um eine kurzfristige Verschattung vornehmlich der Küchen, Bäder und Eingangsbereiche. Eine Veränderung der kleinräumlichen Windverhältnisse ist durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

### **Zu vorhandenen Bäumen**

- **Es wurde nachgefragt, ob die vorhandenen Bäume geschützt sind.**

Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen schützenswerten Bäume. Jedoch mussten im Zuge der Baumaßnahme von den im Plangebiet als zu erhalten dargestellten Bäumen bislang 4 gefällt werden. Hierfür liegen entsprechende Gutachten vor und im Plangebiet werden 9 Bäume als Ersatz gepflanzt und entsprechend festgesetzt.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf das Protokoll der Informationsveranstaltung, sowie die Abwägungstabelle der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit verwiesen (Anlage zum Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung).

### **Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:**

- **Das Entwässerungskonzept ist zu konkretisieren und mit dem Wasserverband abzustimmen.**

Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept weiter konkretisiert.

- **Von Seiten des Kreises Segeberg wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:**

**Das Sachgebiet Abwasser wies darauf hin, dass die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten bleiben muss. Daher soll das Niederschlagswasser der befestigten Flächen möglichst zur Versickerung gebracht werden.**

Im weiteren Verfahren wird die Grundstücksentwässerung in Abstimmung mit dem Investor konkretisiert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

**Das Sachgebiet Bodenschutz wies darauf hin, dass sich im Plangeltungsbereich ein ehemaliger Gewerbestandort befindet und der Altlastenverdacht durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen weitgehend entkräftet werden konnte. Für den Wirkpfad Boden-Mensch liegen jedoch keine belastbaren Daten vor.**

Im weiteren Verfahren wird mit dem Bauherrn und der unteren Bodenschutzbehörde das weitere Vorgehen geklärt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

**Die Sozialplanung erläuterte, dass die Kapazitäten zur Kinderbetreuung in der Stadt gerade eben ausreichend sind.**

Diese Anregung soll nicht im Plangeltungsbereich berücksichtigt werden. In der Tat besteht derzeit ein Engpass im Bereich der Kindertagesbetreuung. Die Stadt Norderstedt hat bereits erste kurzfristige Lösungen in die Wege geleitet. Weitere kurzfristige Maßnahmen werden geprüft. Bei allen Neuplanungen wird immer geprüft, inwieweit das Plangebiet geeignet

ist, eine Kindertagesstätte unterzubringen. Mittel- bis langfristig werden weitere Kindertagesstätten in Entwicklung befindlichen Neubaugebieten entstehen.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabellen der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verwiesen (Anlagen zum Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat über die Behandlung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **02.11.2017** beschlossen.

## **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Beiräte (inklusive Abwägungsergebnis)**

Im Verfahren zeichnete sich ab, dass die westlich des Plangebietes befindliche Stichstraße Moorbektwiete in die weiteren Betrachtungen mit einbezogen werden sollte, um z.B. die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den erforderlichen Stellplätzen, als auch diese selbst planungsrechtlich sichern zu können. Daher wurde der Plangeltungsbereich um diese Flächen vergrößert und die Gebietsbeschreibung angepasst. Um das Plangebiet eindeutiger verorten zu können wurde darüber hinaus die Gebietsbezeichnung angepasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am **03.07.2025** den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst. Die Pläne waren vom **08.09.2025 bis 10.10.2025** im Internet unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) sowie über den Digitalen Atlas Nord als Landesportal von Schleswig-Holstein einsehbar. Zusätzlich hingen sie zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beiräte wurden parallel gehört.

**Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.**

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen folgende wesentliche schriftliche Stellungnahmen ein:**

- **Das Archäologische Landesamt wies auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes hin.**

Der Hinweis zum Denkmalschutz war in der Begründung bereits enthalten.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

- **Der Abwasserzweckverband Südholstein verwies auf die Einhaltung der Grenzwerte der Entwässerungssatzungen, sowie der Mengenkontingente.**

Eine Überschreitung der Mengenkontingente ist nicht zu erwarten. Die Grenzwerte werden eingehalten.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

**Von Seiten des Kreises Segeberg wurden keine wesentlichen Anregungen vorgebracht.**

### Im Rahmen der Beteiligung der Beiräte gingen folgende wesentliche Stellungnahmen ein:

- **Der Seniorenbeirat fragte nach den Parkplätzen für Pflegedienste und Handwerker.**  
Entlang der nördlichen Moorbektwiete werden nach Abbruch des Baumarktes 5 neue Parkplätze entstehen. Diese können dann auch durch Handwerker und Pflegedienste genutzt werden.  
Die Anregung wurde berücksichtigt.
- **Der Seniorenbeirat wies darauf hin, dass die Darstellung der Buslinie in der Begründung nicht korrekt ist.**  
Die Übersicht zum ÖPNV und die Beschreibung der Linienführungen und der Haltestellen sind Momentaufnahmen. Bei jedem Fahrplanwechsel können Änderungen erfolgen, so dass die Begründung ggf. kurz nach den jeweiligen Beschlüssen hier schon nicht mehr aktuell ist. Der Übersichtsplan wird redaktionell angepasst.  
Die Anregung wird berücksichtigt.
- **Der Seniorenbeirat erläuterte, dass der innerstädtische Baumarkt gerade für ältere Bewohnerinnen und Bewohner wichtig ist.**  
Der Bebauungsplan bereitet für das Grundstück lediglich eine Bebauung vor und setzt an dieser Stelle ein Mischgebiet fest. Die Ansiedlung eines kleineren Baumarktes wäre grundsätzlich im Mischgebiet zulässig und könnte daher auch in ein neues Bebauungskonzept integriert werden.  
Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabellen der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Beiräte verwiesen (Anlagen zum Beschluss zur Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen).

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beiräte hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am **06.11.2025** beschlossen.

Die Stadtvertretung hat am **18.11.2025** den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3 Abwägung anderer Planalternativen**

---

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die nachverdichtet werden soll. Das Plangebiet ist für diese Nachverdichtung aufgrund der Lage prädestiniert. Nahversorgung, ÖPNV, Kindergärten und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung, u.a. mit einer großen Tiefgarage, bereits baulich verändert. Zudem stellt die Entwicklung der Fläche einen Baustein zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnungsbau dar.

Da das Grundstück bereits zu einem Großteil bebaut ist, bietet es keinen Spielraum in der Fläche und lässt für eine gewünschte Nachverdichtung kein alternatives städtebauliches Konzept zu.

Norderstedt, den 27.11.2025

Im Auftrage

gez. Rimka (D.S.)  
(Fachbereichsleiterin / Amtsleiterin)