

**Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt
"Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße"**

Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt „Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller 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. 343 Norderstedt „Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller 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 § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Veranstaltung am **30.01.2025** und anschließendem Planaushang vom **31.01.2025 bis 03.03.2025** und nach § 4 Abs. 1 BauGB **31.01.2025 bis 03.03.2025**. Die Ergebnisse sind in der Scoping-Tabelle vom **05.03.2025** dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am **03.04.2025** zur Kenntnis genommen.

Zu den bereits vorliegenden Untersuchungen:

- | | |
|--|----------------------|
| - Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Neufassung | Stand: 16.07.2024 |
| - 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 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 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:

-
- | | |
|---|--------------------|
| - Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Norderstedt, B-Plan 434 „Meyers Mühle“ | Stand: 24.10.2023 |
| - Grünordnungsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Norderstedt Nr. 343; Dipl. Ing. Dirk Matzen, | Stand: Juni 2025 |
| - Baumgutachten; Uwe Thomsen | Stand: 26.01.2023 |
| - Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt, Ingenieurbüro Bergann Anhaus | Stand: 04.06.2025 |
| - Energiekonzept OHC20 – Ohechaussee 20 in Norderstedt, BODE Planungsgesellschaft für Energieeffizienz | Stand: 03.06.2025 |
| - Mobilitätskonzept Ohechaussee 20; VTT Planungsbüro GmbH, | Stand: Juni 2025 |
| - Verkehrstechnische Untersuchung (VTU); Merkel Ingenieur Consult | Stand: August 2025 |
| - Entwässerungskonzept Machbarkeit Versickerung; TGA Planungsbüro Brebber GmbH, | Stand: Juni 2025 |

- Allgemeine Baugrundbeurteilung; Baugrund Kuhrau Ingenieurge- Stand: 28.06.2023
sellschaft mbH,

1.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Für das *Schutzgut Mensch – Lärm*

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

Für das *Schutzgütern Mensch –Erholung*

Das Plangebiet ist als Sonstige Fläche – Siedlungsbereich eingestuft mit geringen Anteil an Flächen für landschaftsbezogene Erholung im Wohnumfeld

Schutzgut Tiere

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird dem Siedlungstyp 2, der Lebensräume für robuste, unspezifische Pflanzen- und Tierarten bietet, zugeordnet. Hier gibt es kaum Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes 2020 als Biotoptypen Gemischte Bauflächen, Wohnen und Gewerbe aus. Es sind 4 Standorte für Herausragende Einzelbäume innerhalb der Baufläche eingetragen.

Schutzgut Fläche

Es treten gegenüber der Bestandssituation keine weiteren Versiegelungen auf.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das *Schutzgut Boden – Bodenfunktion*

Im Plangebiet liegt als Bodentyp Eisenhumuspodsol aus Fließerde über Sand vor. Als Bodenarten sind schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt, Mittelsand bis feinsandiger Mittelsand anzutreffen. Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um regionaltypische Bodentypen. Empfindliche oder seltene Böden liegen nicht vor.

Für das *Schutzgut Boden – Altlasten*

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser

Für das *Schutzgut Wasser – Grundwasser*

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die Versickerung des Niederschlagswassers im 57 Plangebiet ist über Festsetzungen gesichert. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Für das *Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer*

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine negativen Auswirkungen.

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

Für das 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.

Für das Schutzgut Klima – Klimaschutz

Durch die festgesetzte kompakte Bauweise können die CO₂- Emissionen im Quartier reduziert werden. Es besteht ein Anschluss des Quartiers an das Fernwärmenetz.

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

Das Plangebiet ist als Sonstige Flächen – Siedlungsbereich eingestuft

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter

Auf den Großteil der Flächen des Plangebietes befinden sich keine besonderen Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke.

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.

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 **30.01.2025** mit anschließendem Planaushang vom **31.01.2025 bis 03.03.2025** stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beiräte wurden **parallel** gehört.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der **Öffentlichkeit** gingen folgende wesentliche / schriftlichen Stellungnahmen ein:

- **Erhalt der Bäume**

Es wurden Anmerkungen eingereicht, dass die bestehenden Bäume auf dem Vorhaben Grundstück erhalten bleiben sollen. Die vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Es liegt ein Baumgutachten für alle Bäume auf dem Grundstück vor. Die zwei Blutbuchen, die Linden und die Kastanie weisen Schäden auf. Bei der Rotbuche muss laut Gutachten mit einer eingeschränkten Reststandzeit ausgegangen werden. Bei den Linden ist ein längerfristiger Erhalt nicht möglich. Insgesamt wird der Schaffung von Wohnraum mehr Rechnung getragen.

- **Erhalt des historischen Mühlengebäudes sowie einzelne Teile des Gebäudes**

Es wurden Anregungen vorgebracht, dass das alte Mühlengebäude sowie Teile dieses erhalten bleiben sollen und sich in die Neubebauung einfügen sollte. Die vorgebrachten Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörden hat stattgefunden. Das Gebäude ist nicht in der Liste der Denkmäler geführt. Aufgrund der deutlichen baulichen Veränderungen, der insgesamt entstellenden Überformung des Gesamterscheinungsbildes und der daraus resultierenden eingeschränkten Anschaulichkeit des Objektes sowie aufgrund mangelnder Alleinstellungsmerkmale ist der erforderliche besondere Denkmalwert für das Gebäude von Seiten der Denkmalschutzbehörde nicht feststellbar bzw. nicht begründbar. Eine Aufnahme in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein ist nicht vorgesehen. Insofern handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Insgesamt wird dem Neubau von Wohnraum mehr Rechnung getragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen keine wesentlichen schriftlichen Stellungnahmen ein:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der **Beiräte** gingen folgende wesentliche schriftlichen Stellungnahmen ein:

- **Ausweisung von Seniorenwohnungen**

Mit den vorliegenden Planungen soll Wohnraum für 119 Wohneinheiten geschaffen werden. Hiervon sind 50 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungen vorgesehen. Eine explizite Ausweisung von Seniorenwohnungen ist nicht vorgesehen. Jedoch ist anzumerken, dass durch den Einbau von Aufzügen fast alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind und somit diese auch sehr gut für Senioren geeignet sind.

- **Kurzzeitstellplätze für Pflegedienste und Handwerker**

In den Planungen sind Kurzzeitstellplätze vorgesehen. Diese befinden sich in der Tiefgarage (Pflegedienste) und Handwerker/Umzugswagen) im Innenhof.

Im Übrigen wird auf das Protokoll der Informationsveranstaltung sowie die Abwägungstabellen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Beiräte 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, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beiräte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am **03.04.2025**.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am **18.09.2025** den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst. Die Pläne waren vom **25.09.2025 bis 05.11.2025** im Internet unter 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 wesentlichen schriftlichen Stellungnahmen ein:

Im Rahmen der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen keine wesentlichen schriftlichen Stellungnahmen ein:

Im Rahmen der Beteiligung der **Beiräte** gingen keine wesentlichen schriftlichen Stellungnahmen ein:

Im Übrigen wird auf die Abwägungstabellen der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, 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 Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beiräte hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am **04.12.2025** beschlossen.

Die Stadtvertretung hat am **16.12.2025** den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Abwägung anderer Planalternativen

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung. Lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen wurden durchgeführt.

Norderstedt, den 17.12.2025

Im Auftrage

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