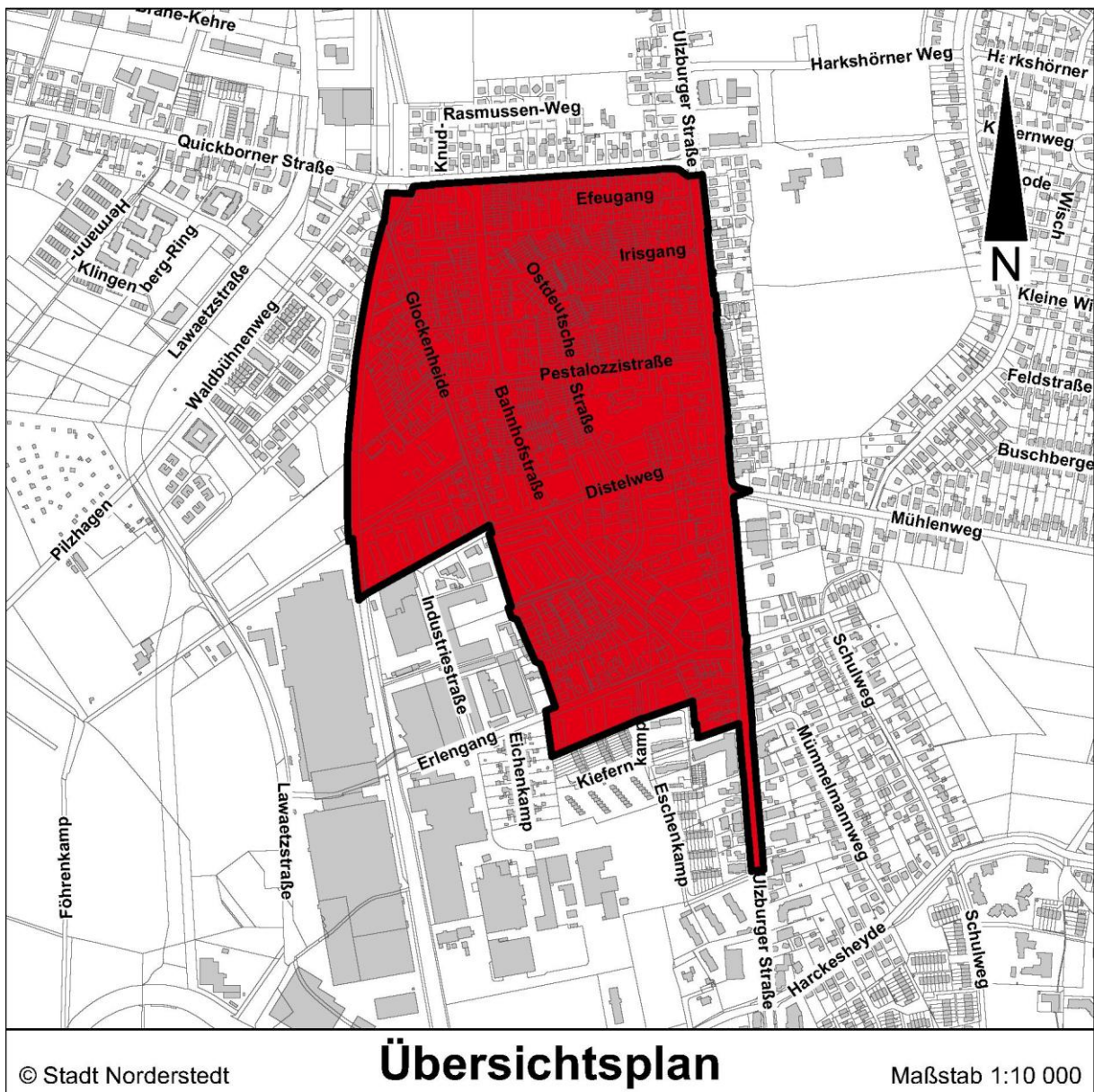


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt „Friedrichsgabe Mitte“

Gebiet: südlich Quickborner Straße, überwiegend westlich Ulzburger Straße, nördlich Kiefernkamp und Eschenkamp, sowie östlich AKN-Trasse und Wegeverbindung zwischen Distelweg 31 und Erlengang 22

Stand: 17.12.2025, klarstellende redaktionelle Ergänzungen auf S. 27+34 am 28.01.2026



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2 Übergeordnete Planwerke.....	6
1.3 Historische Entwicklung .....	10
1.4 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	11
<b>2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren .....</b>	<b>17</b>
2.1 Planungsanlass.....	17
2.2 Planungsziele.....	20
2.3 Planverfahren.....	20
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>21</b>
3.1 Städtebauliche Konzeption.....	21
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	27
3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	32
3.4 Bauweise .....	35
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	36
3.6 Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	38
3.7 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen .....	39
3.8 Ver- und Entsorgung .....	42
3.9 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen ..	44
3.10 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung.....	46
3.11 Immissionsschutz.....	47
3.12 Geothermie .....	47
3.13 Altlasten .....	47
3.14 Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen.....	48
3.15 Kampfmittel.....	48
<b>4 Umweltbericht.....</b>	<b>48</b>
<b>5 Abwägung der Planungsauswirkungen .....</b>	<b>49</b>
<b>6 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>49</b>
<b>7 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>49</b>
<b>8 Realisierung der Maßnahme .....</b>	<b>49</b>
<b>9 Beschlussfassung .....</b>	<b>49</b>

## 1. Grundlagen

---

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Zum derzeitigen Zeitpunkt (Vorentwurfsstand) sind insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen als relevante Rechtsgrundlagen heranzuziehen:<sup>1</sup>

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BGBl. 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.
Wasserschutzgebiet	Das gesamte Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt vom 27. Januar 2010 in der Zone III des Wasserschutzgebiets Norderstedt. Auf die Vorschriften der Verordnung wird hingewiesen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Quickborner Straße schließt sich das Wasserschutzgebiet „Henstedt-Rhen“ an.
Trinkwassergewinnungsgebiet	Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.
Planungsrechtliche Situation	In dem Plangeltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt, der in der Planzeichnung umgrenzt und in Kapitel 1.4 näher umschrieben wird, sind zurzeit folgende Bebauungspläne wirksam und bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben anzuwenden:

- Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 1. Änderung

---

<sup>1</sup> Dynamische Anwendungen von Gesetzesgrundlagen sind möglich.

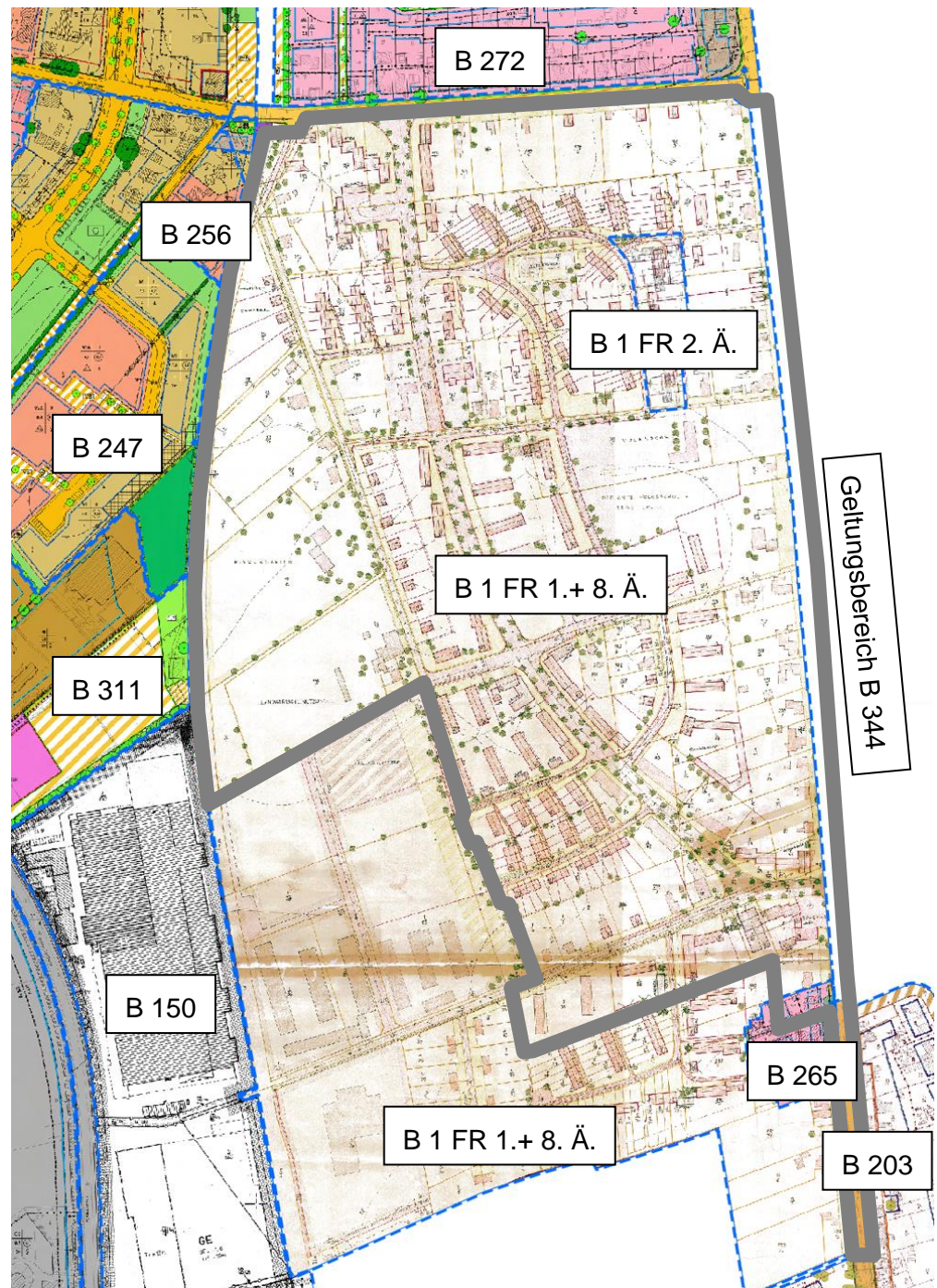
- Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 8. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 203 Norderstedt
- Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt

In kleineren Abschnitten östlich der Ulzburger Straße, die dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen sind, erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung in Ermangelung einer Plangrundlage vollumfänglich nach dem § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 203 setzt einen Teilbereich der Ulzburger Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan Nr. 265 betrifft nur ein Grundstück im Süden des Plangebiets und setzt hier eine Wohnbebauung fest.

Im weitaus überwiegenden Teil des Plangebiets stellt derzeit der Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe in Form der 1. Änderung, oder in Form der räumlich deutlich kleineren 2. Änderung, und zusätzlich immer in Form der textlichen 8. Änderung, die Grundlage jeder planungsrechtlichen Beurteilung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe wurde bereits im Jahr 1958 beschlossen und aus einem Durchführungsplan übergeleitet. Die Planung ist in Teilbereichen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche nicht qualifiziert, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben z. T. ergänzend nach dem § 34 des Baugesetzbuchs beurteilt werden muss. Darüber hinaus trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe an vielen anderen Stellen aus heutiger Sicht unzeitgemäße, stark einschränkende, oder einzelne Grundeigentümerinnen und -eigentümer benachteiligende Festsetzungen, wie beispielsweise kleinteilige eingeschossige Baukörperfestsetzungen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe überplant einen kleinen Teilbereich der Reihenhausbauung an der Bürgermeister-Klute-Straße mit einer vom Ursprungsplan abweichenden Gebäudeanordnung. Aufgrund der textlichen 8. Änderung ist in dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe die BauNVO 1977 anzuwenden.

Weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe, die in Teilbereichen des Plangebiets die Grundlage für die heute vorhandene Baustruktur bildeten, sind inzwischen unwirksam und nicht mehr anzuwenden bzw. aufgehoben. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe aus dem Jahr 1970, die nur einen Teil des Ursprungsplans umfasste, ist nach einem rechtskräftigen Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 20.12.2019 (AZ.: 2 A 296/18), bestätigt durch Beschluss des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 10.12.2024 (AZ.: 1 LA 2/20), aufgrund einer fehlenden Ausfertigung als unwirksam erkannt worden. Durch die Unwirksamkeit sind im Bereich der Quickborner Straße Ecke Bahnhofstraße und westlich des Efeugangs Baurechte entfallen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 344 wird nun der noch nicht anderweitig beplante Geltungsbereich dieser unwirksamen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe überplant.



Zuschnitt der aktuellen planungsrechtlichen Situation mit grober Abgrenzung des Plangebiets (graue Umrandung) und kurzer Benennung anzuwendender Bebauungspläne (B) und Änderungen (Ä.) © Stadt Norderstedt

Benachbarte  
Bebauungspläne

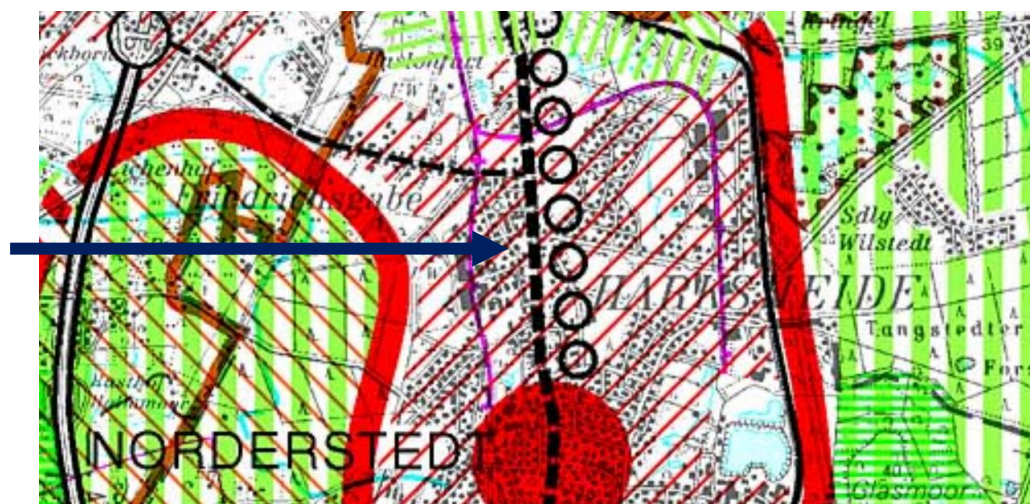
An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt grenzen die Geltungsbereiche diverser weiterer Bebauungspläne an, die die bauliche Nutzung in der Umgebung des Plangebiets regeln. Unmittelbar nördlich der Quickborner Straße ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 272 eine dem Siedlungsrand angemessene Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Der südwestlich auf der Westseite der Bahntrasse angrenzende Bebauungsplan Nr. 256 zielt in Teilen auf eine Entwicklung von zweigeschossigen Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden ab. Südlich hiervon sieht der Bebauungsplan Nr. 247 im Bereich

der Kuno-Liesenberg-Kehre eine dichte Bebauung mit Hausgruppen und gemischt genutzten Gebäuden vor. Der südlich an den Bebauungsplan Nr. 247 angrenzende Bebauungsplan Nr. 311 setzt westlich der AKN-Haltestelle Friedrichsgabe eine Park+Ride-Fläche und Mischgebiete fest. Noch weiter südlich sieht der Bebauungsplan Nr. 150 + 150 3. Änderung ein Gewerbegebiet vor. Auf der Ostseite der Ulzburger Straße sind angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 344 überwiegend keine Bebauungspläne vorhanden. Einzig im Südosten setzt der im Straßenbereich überplante Bebauungsplan Nr. 203 entlang der Ulzburger Straße ein allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise fest. Auf der Westseite der Ulzburger Straße gilt südlich des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 265, der mit dem Bebauungsplan Nr. 344 ebenfalls teilweise überplant wird und eine Wohnbebauung vorsieht. Unmittelbar südlich des aktuellen Plangebiets gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 1. + 8. Änderung, der hier neben Wohngebäuden überwiegend Gewerbegebiete festsetzt und in diesen Bereichen im Zuge dieses Planverfahrens nicht überplant werden soll.

## 1.2 Übergeordnete Planwerke

### Regionalplan

Norderstedt liegt im Geltungsbereich des seit 1998 wirksamen Regionalplans für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd. Eine Fortschreibung ist vorgesehen. Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums ist das Achsenkonzept, das als regionalplanerisches Ziel definiert ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt liegt in der Siedlungsachse Norderstedt, Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen. Der Regionalplan stellt im Bereich des Plangebiets das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ dar. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine „Bahnstrecke, Leistungsfähigkeit zu verbessern“ dargestellt. Dem Bebauungsplan Nr. 344 stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die hier verfolgte Aufstellung des Bebauungsplans dient der Stärkung Norderstedts als Wohnstandort und entspricht insgesamt den Vorgaben der Regionalplanung.



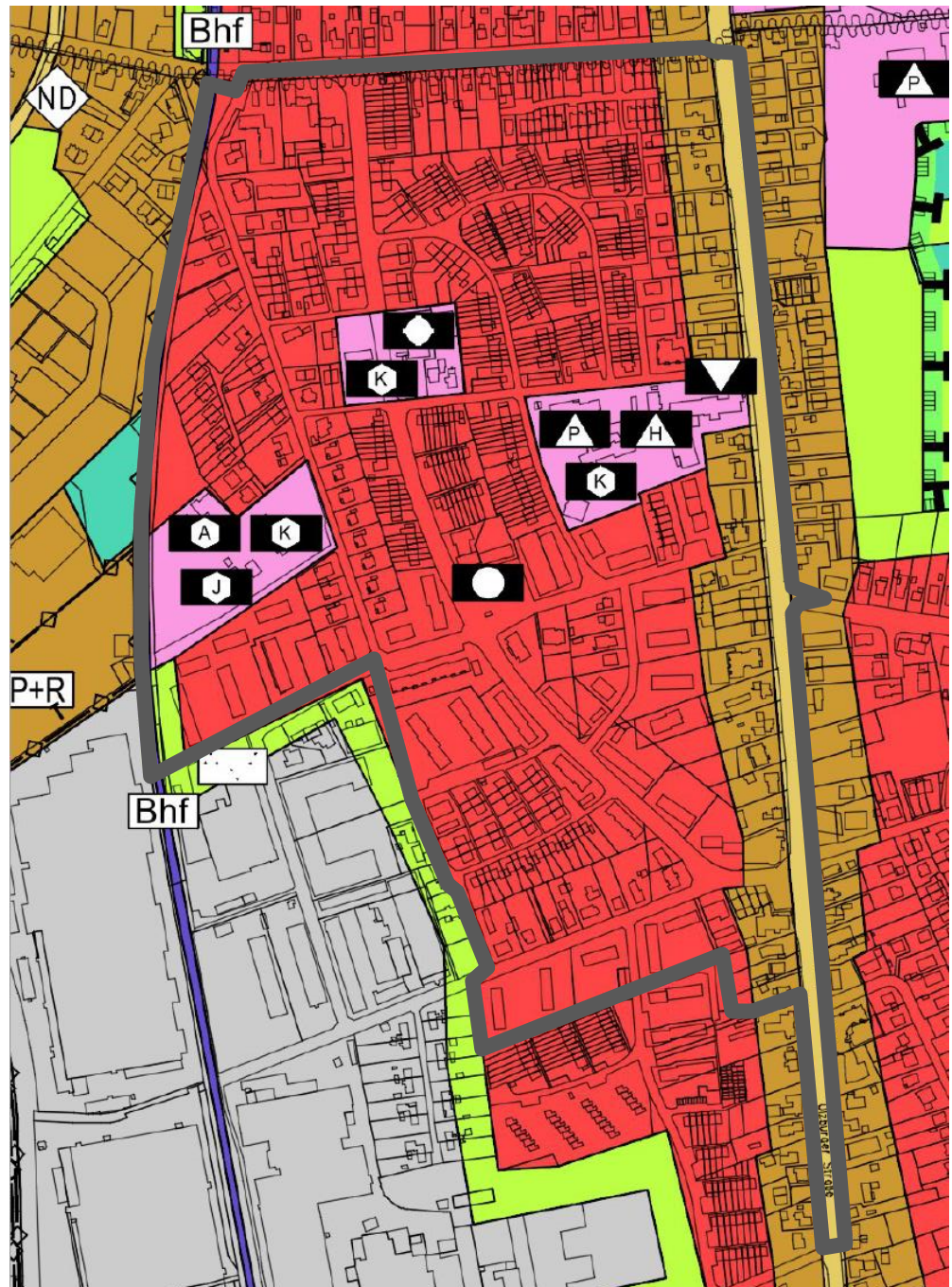
Ausschnitt des Regionalplans für den Planungsraum I – 16. Juli 1998 (o. M.) – Lage des Plangebiets (ca. Mittelpunkt) durch blauen Pfeil verortet.

**Flächen-  
nutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020), Neufassung vom 01.10.2024 (Ausschnitt siehe folgende Seite), stellt für den weitaus überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs Wohnbauflächen dar. Angrenzend an die Ulzburger Straße werden gemischte Bauflächen dargestellt. Diese nicht parzellenscharfe Flächendarstellung umfasst in der Regel die unmittelbar an die Straße angrenzenden Grundstücke und stellenweise auch rückwärtige Hinterliegergrundstücke. Die Ulzburger Straße selbst wird am östlichen Rand des Plangeltungsbereichs als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) mit einer Breite von ca. 20 m dargestellt. Im Westen des Plangeltungsbereichs (Gleistrasse) stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für Bahnanlagen“ dar.

Die in dem Gebiet vorhandenen, zentralen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Im Westen des Gebiets wird eine Fläche mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, „Jugendfreizeitheim“ und „Altenheim / Altenpflegeheim“ dargestellt. Im Zentrum des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kindertagesstätte“ dargestellt. An der Pestalozzistraße befindet sich eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule - Primärstufe“ bzw. „Schule – Hauptschule“, „Kindertagesstätte“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Darüber hinaus ist in dem Flächennutzungsplan im Zentrum des Plangebiets an der Ecke Distelweg/Bahnhofstraße ein Symbol für eine öffentliche Verwaltung dargestellt. Eine entsprechende Einrichtung ist an dieser Stelle inzwischen nicht mehr vorhanden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020) mit grober Abgrenzung des Plangebiets (graue Umrandung) © Stadt Norderstedt

## Landschaftsplan

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplan Norderstedt 2020 aus dem Jahr 2007 stellt für die Flächen im Innenbereich flächig Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dar. Darüber hinaus werden analog zum FNP 2020 Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin sind Einzelbäume, Knicks und die bestehenden Baumreihen entlang der Straßen im Plangebiet dargestellt. Durch das Plangebiet verlaufen nach den Darstellungen des Landschaftsplans an der Glockenheide und dem Distelweg mehrere Rad- und Wanderwege mit regionaler und überregionaler Bedeutung. Das Plangebiet ist gemäß den Darstellungen Teil eines Siedlungsbereiches mit geringem Anteil an Flächen für die landschaftsbezogene Erholung im Wohnumfeld.

Verkehrs- entwicklungsplan	Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2020 der Stadt Norderstedt ist ein strategisches Mobilitätskonzept, das vorgibt, wie sich der Verkehr in der Stadt entwickeln soll. Er verfolgt das Ziel, den Fuß-, Rad-, und ÖPNV-Verkehr, z. B. durch eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen zur Herstellung richtlinienkonformer Fuß- und Radverkehrsanlagen, zu stärken. Die Leitlinie des VEP bildet bis heute die Grundlage für viele verkehrsbezogenen Maßnahmen und die Kategorisierung von Straßen im Stadtgebiet. Ergänzend sind zusätzlich das Radverkehrskonzept, sowie die teilweise aktualisierten technischen Regelwerke zu berücksichtigen, welche deutlich höhere Anforderungen an die Fuß- und Radverkehrsanlagen stellen. Vor diesem Hintergrund bleibt der VEP zwar ein grundlegendes Konzept, wird aber zeitgleich durch aktuelle Werke fortgeschrieben und fachlich weiterentwickelt.
Wohnungsmarkt- konzept	Das aktuelle Wohnungsmarktkonzept Norderstedt (2025) weist auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt in Norderstedt und auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen, hin. Die Nachfrage nach preisgünstigen, kleineren Mietwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte übersteigt das Angebot um mehr als das Siebenfache. Zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage wird die Aktivierung von Potenzialen im Bestand durch eine forcierte Innenentwicklung empfohlen. Im Bereich der Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken sind erhebliche Potenziale zu sehen.
Klimaanalyse Norderstedt	Das Plangebiet weist nach der Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt aus dem Jahr 2014 als innerstädtische, bebaute Fläche naturgemäß eine geringe Kaltluftproduktionsrate und einen geringen bis stellenweise mäßigen Kaltluftvolumenstrom während einer austauscharmen Strahlungswetternacht auf. Die bebaute Siedlungsfläche hat keine dargestellte bioklimatische Bedeutung. Die bioklimatische Situation ist je nach konkreter Lage günstig bis weniger günstig. Aus bioklimatischer Sicht wird unter anderem grundsätzlich empfohlen, bei nutzungsintensivierenden Eingriffen klimaökologische Aspekte zu beachten, Bauhöhen möglichst gering zu halten, die Durchlüftung zu verbessern und Vegetationsanteile zu erhöhen.
Kommunale Wärmeplanung	Die im November 2024 beschlossene kommunale Wärme- und Kälteplanung für Norderstedt sieht für das Plangebiet, das ein Eignungsgebiet für Wärmenetze darstellt und als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen ist, als Zielszenario eine zusammenhängende Versorgung der Gebäude über ein Wärmenetz vor. Aufgrund der bereits vorhandenen, dichten Bebauung und der damit einhergehenden geringen Flächenverfügbarkeit sollen Wärmepotenziale außerhalb des Gebiets erschlossen werden. Als Grundlage für den Aufbau eines Wärmenetzes soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Eine allgemeine Maßnahme im Rahmen der kommunalen Wärme- und Kälteplanung ist, die Flächenbedarfe für eine zukunftsfähige Wärmeplanung in die Bauleitplanung grundsätzlich zu integrieren und zu sichern. In Teilen des Gebiets wurden in den letzten bereits Jahren Fernwärmeleitungen verlegt. Es handelt sich bei dem Gebiet nicht um einen Bereich mit einem hohen Sanierungspotenzial im Sinne der Kommunalen Wärme- und Kälteplanung 2024.

### 1.3 Historische Entwicklung

Die dokumentierte Stadtentwicklungsgeschichte von Friedrichsgabe reicht bis zum Jahr 1821 zurück. In diesem Jahr erfolgte die Gründung der Siedlung „Frederiksgabe“ durch den Altonaer Kaufmann und Philanthropen Johann Daniel Lawaetz als Armenkolonie mit der Bereitstellung der nötigen Ländereien durch den dänischen König und Herzog von Schleswig und Holstein, Fredrik I. 1873 wurde Frederiksgabe mit Haslohfurt, Dreibeken und Meeschensee zur preußischen Landgemeinde Friedrichsgabe zusammengelegt. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts stieg in der Landgemeinde, die zwischenzeitlich den Status einer selbstständigen Gemeinde erlangte, die Bevölkerungszahl auf 400 an. Erst ab den 1920er Jahren setzte eine ausgesprochene Entwicklungstätigkeit ein, die sich aber vorerst, abgesehen von der Schule an der Pestalozzistraße, die bereits 1924 gebaut wurde, weiterhin insbesondere auf die Ortsbereiche außerhalb des jetzigen Plangebiets fokussierte.

In den Nachkriegsjahren herrschte auch in Friedrichsgabe ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum für die Geflüchteten aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und aus dem in Teilen zerstörten Hamburg. Die Bevölkerungszahl verdoppelte sich von 1939 bis 1950 nahezu von 1230 auf 2448 Menschen. Es war offensichtlich, dass in großer Anzahl neuer Wohnraum geschaffen werden musste. Mitte der 50er Jahre setzte nach einigen vorrangegangenen Neubauvorhaben auf der Grundlage eines neuen, großflächigen Durchführungsplans in dem Plangebiet eine rege Bautätigkeit ein. Es sollte ein neuer Ortskern für Friedrichsgabe entstehen. Organisationen wie das Siedlungshilfswerk der evangelischen Kirchen in Deutschland schafften in großem Stile Wohnraum und trugen zur Entstehung der stadtbildprägenden, kleinteiligen Reihenhausbebauung im Bereich der Bürgermeister-Klute-Straße, der Ostdeutschen Straße und der nördlichen Bahnhofstraße bei. Südlich der Pestalozzistraße entstand zur selben Zeit (Mitte bis Ende der 1950er Jahre) an der Bahnhofstraße und der Ostdeutschen Straße die „Hilgenfeldsiedlung“, die neben vier „Wohnblöcken“ insgesamt 65 weitere Reihenhäuser umfasste. Neben einer Vielzahl von schmalen Reihenhäusern wurden entlang der Glockenheide im selben Zeitraum auch einige Einzelhäuser errichtet. Im Süden des Plangebiets stellte die Stiftung Adlershorst entlang der Bahnhofstraße mehrere Geschosswohnungsbauten fertig; die Neue Heimat baute am Erlengang

Um die wachsende Bevölkerung in Arbeit zu bringen und um die Wirtschaftskraft der wachsenden Gemeinde zu stärken, wurde darüber hinaus ab etwa 1955 das Gewerbegebiet Friedrichsgabe südlich des neu entstehenden Ortszentrums und außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt angelegt. Hier siedelten sich schnell diverse Betriebe an, wie z. B. eine Fenster- und eine Konservenfabrik. Bereits im Jahr 1953 wurde die fertiggestellte Strecke der damaligen Alster-Nord-Bahn (heute AKN) dem Verkehr übergeben; die Strecke stellt seitdem eine wichtige Verbindung des öffentlichen Nahverkehrs nach Hamburg dar.

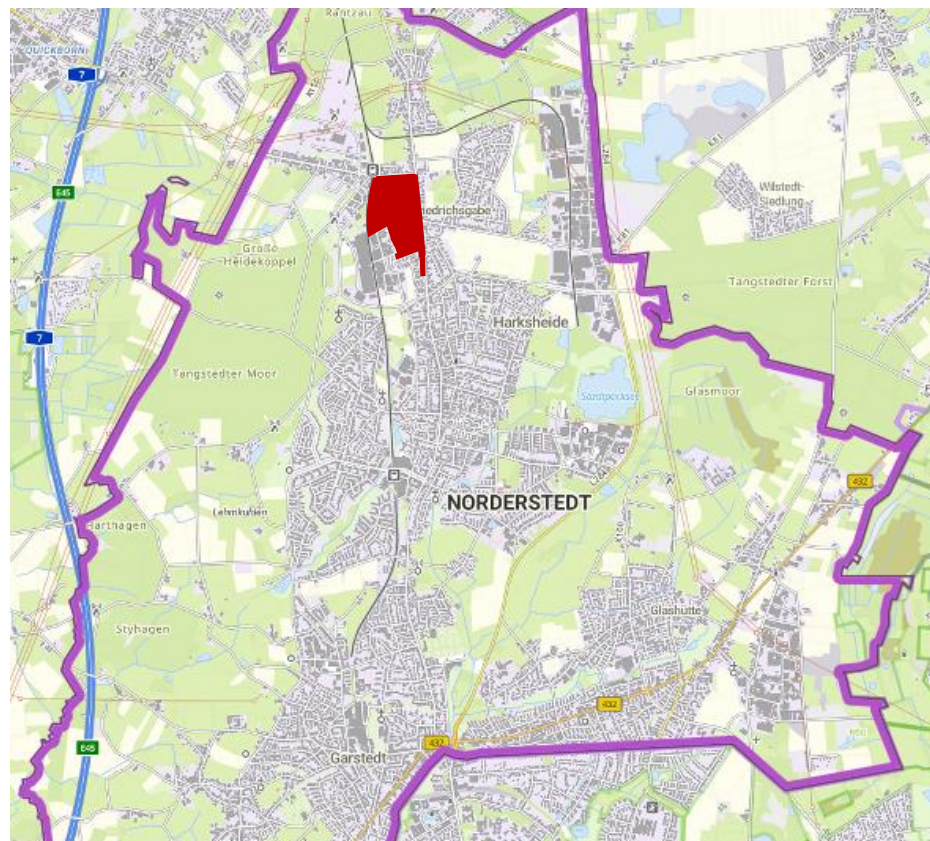
Nach dieser ersten Phase umfassender Bautätigkeiten in den späten 1950er Jahren zählte Friedrichsgabe im Jahr 1961 rund 4600 Einwohnerinnen und Einwohner. Im darauffolgenden Jahr bezug die Gemeindeverwaltung Friedrichsgabe in dem neuen Ortszentrum mehrere Räume in dem mehrgeschossigen Rathausneubau an der Ecke Bahnhofstraße / Distelweg. Insbesondere bis 1968 entstand in der Umgebung auf den noch freien Flächen eine Vielzahl weiterer Wohnungen. Friedrichsgabe war bis zur Stadtgründung Norderstedts am 01.01.1970 eine selbständige Gemeinde.

In den folgenden Jahrzehnten haben sich Teile des jetzigen Plangebiets durch neu hinzugekommene Nutzungen aus verschiedenen Jahrzehnten und Ersatz- bzw. Neubauten stärker gewandelt, während andere Bereiche, die sich wie die Reihenhausbauweise durch kleinteilige Eigentumsstrukturen auszeichnen, in den Grundzügen weitestgehend unverändert erhalten geblieben sind und ihren besonderen, nachbarschaftlichen Charakter bewahrt haben. In der jüngeren Vergangenheit lag der Fokus der Entwicklung in dem Plangebiet insbesondere auf einer stärkeren Nachverdichtung der Bebauung entlang der Ulzburger Straße durch Geschosswohnungsbauten.

#### 1.4 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Lage in der Stadt

Das Plangebiet des Bauungsplans Nr. 344 Norderstedt liegt zentral im Stadtteil Friedrichsgabe und ist zu allen Seiten von baulichen Anlagen umgeben. Die untenstehende Darstellung vermittelt einen Überblick über die Lage des ca. 38,18 ha großen Plangebiets im städtischen Kontext.



Lage des Plangebiets in Norderstedt (vereinfacht in dunkelrot hervorgehoben, Abgrenzung der Stadtgrenzen in lila) © Stadt Norderstedt

**Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 344 umfasst mit diesem Vorentwurf der Planung weite Teile des neueren Zentrums von Friedrichsgabe. Der Bereich wird auf Grundlage der Erforderlichkeit einer Neuregelung der Baurechte und dem Planungsermessens der Stadt bestimmt und im groben durch die folgenden Grenzen gebildet:

- südlich Quickborner Straße
- überwiegend westlich Ulzburger Straße
- nördlich Kiefernkamp und Eschenkamp
- östlich AKN-Trasse und Wegeverbindung zwischen Distelweg 31 und Erlengang 22

Die exakten Ausmaße ergeben sich aus dem Vorentwurf der Planzeichnung. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 38,18 ha.

**Äußere  
Erschließung**

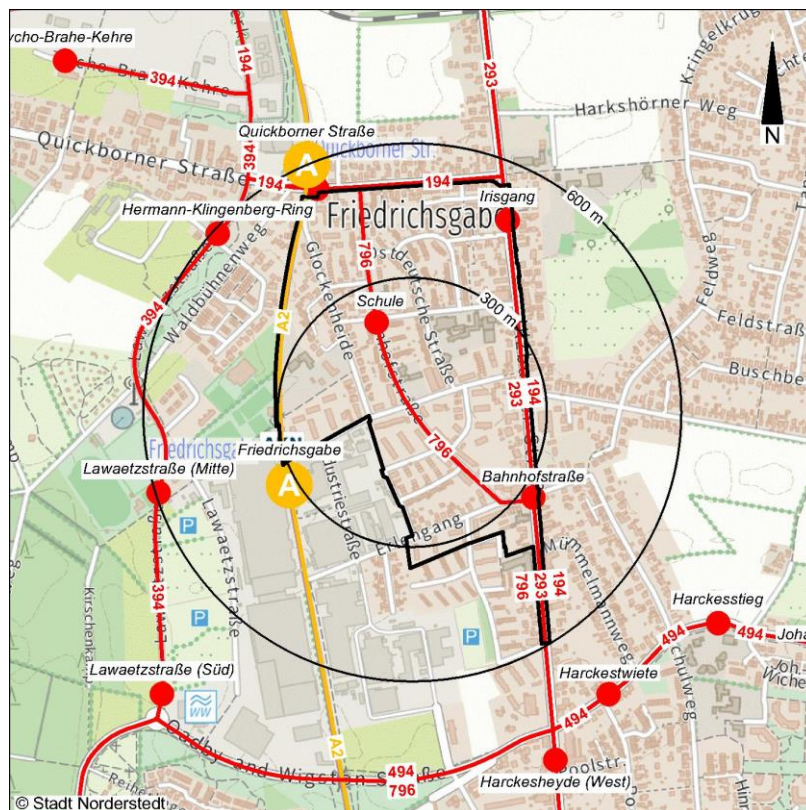
Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und an die benachbarten Städte und Gemeinden erfolgt aus Sicht des Individualverkehrs über das städtische Hauptstraßennetz. Die Ulzburger Straße ist hier eine wichtige, zentrale Verkehrsader der Stadt Norderstedt und verläuft im Osten durch das Plangebiet. Sie übernimmt als Hauptverkehrsstraße eine zentrale Erschließungsfunktion des Gebietes. Von ihr zweigt der Erlengang ab, der als Erschließungsstraße mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h insbesondere der gewerblichen Anbindung dient. In den Erlengang mündet die Bahnhofstraße, welche als zentrale innere Erschließungsachse in Funktion einer Anliegerstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft und in im Norden in die Quickborner Straße mündet. Von der Bahnhofstraße zweigen mehrere Wohnstraßen und Wohnwege ab, die einzelne Baugebiete erschließen. Diese werden überwiegend als Tempo 30 Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche betrieben und weisen teilweise einseitige, schmale Gehwege auf. Der Radverkehr wird überwiegend im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Die Erschließung des Gebiets für den nicht motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehenden Straßen und zusätzliche Verbindungswege, die teilweise nur für den Fuß- und ggf. Radverkehr passierbar sind. Die Glockenheide ist eine als Fahrradstraße (Kfz frei) ausgewiesene Verbindung, auf der zugleich die Veloroute 1 verläuft. Sie ist Teil des Norderstedter Radwegenetzes und trägt mit Ihrer Verbindungsfunktion in Nord-Süd Richtung zu einer Stärkung des örtlichen Radverkehrsnetzes bei. Nahe des Erlengangs Ecke Ulzburger Straße und an der Quickborner Straße sind Leihrad- bzw. Nextbike-Stationen vorhanden.

Als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in dem Plangebiet bei ausreichenden Straßenbreiten stellenweise öffentliche Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorhanden. Weiterhin wird an der Ecke Distelweg / Bahnhofstraße ein städtischer Platz überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt. Weitere Parkmöglichkeiten sind an der Pestalozzistraße, am Distelweg, am Erlengang und an der Schweriner Straße vorhanden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt im Rahmen des Personennahverkehrs der Metropolregion Hamburg. Das Plangebiet wird zunächst westlich durch die AKN-Linie A2 mit den Stationen „Friedrichsgabe“ und „Quickborner Straße“ angebunden. Die Linie verkehrt zwischen Norderstedt Mitte über Ulzburg Süd bis Neumünster. Zusätzlich wird das Plangebiet durch die Buslinien 194 und 293 erschlossen. Die Linie 194 verläuft zwischen Norderstedt Mitte und Quickborn entlang der Quickborner Straße und über die Ulzburger Straße, während die Linie 293 von Henstedt-Ulzburg nach Kisdorf ausschließlich die Ulzburger Straße mit den Haltestellen „Irisgang“ und „Bahnhofstraße“ bedient. Die Buslinien verkehren in den Hauptverkehrszeiten im Sommer 2025 überwiegend im 20-Minuten Takt, die Linie 293 auch in größeren zeitlichen Abständen in der Nacht. Die Schulbuslinie 796 bedient zu den erforderlichen Zeiten eine im November 2024 verlegte Haltestelle an der Bahnhofstraße in der Nähe der Grundschule.

Durch die Einrahmung des Gebiets mit den ÖPNV-Linien und den fußläufig zu erreichenden Haltestellen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet ist eine gute Anbindung des Gebiets an die Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sichergestellt. Die Laufwege zu einer Haltestelle betragen nur bei wenigen in der Mitte des Plangebiets liegenden Grundstücken über 500 Meter und meist deutlich kürzer. Die Maximalwerte für die Haltestelleneinzugsbereiche aus dem aktuellen Regionalen Nachverkehrsplan<sup>2</sup> werden im gesamten Plangebiet eingehalten.



Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und Kreise mit 300 m + 600 m Radien zur Verdeutlichung (o. M.) © Stadt Norderstedt

<sup>2</sup> 5. Regionaler Nahverkehrsplan der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn & Herzogtum Lauenburg

## Umgebung

Das bebaute, innerstädtische Plangebiet ist als ab den 1950er Jahren neu geschaffenes Zentrum der in Norderstedt aufgegangenen Ursprungsgemeinde Friedrichsgabe unmittelbar in die gesamtstädtische Struktur von Norderstedt eingebunden und zu allen Seiten von weiterer Bebauung und Verkehrsinfrastruktur (Schiene/Straße) umgeben.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebiets bildet die Quickborner Straße, die zu überwiegenden Teilen knapp außerhalb des Gebiets liegt. Die Bebauung nördlich der Quickborner Straße, im Bereich des Knud-Rasmussen-Wegs, besteht vorwiegend aus eingeschossigen Einzelhäusern die, im Verbund mit einigen geschützten Großbäumen, einen vergleichsweise weichen Übergang dieses bebauten Stadtrandes zu den nördlichen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bilden.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt weitere Bebauung an die Ulzburger Straße an, die eine der Norderstedter Magistralen (zentrale und belebte sowie vielbefahrene Hauptverkehrsstraße) darstellt. Die Hauptverkehrsstraße ist beidseitig bebaut und stellt eine wichtige Nord-Süd Verbindung mit zentraler Bedeutung für das gesamte Stadtgefüge dar. Die Umgebung des Plangebiets ist entlang der Ulzburger Straße durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Neben größeren Geschosswohnungsbauten befinden sich entlang der Straße auch kleinere Wohn- und gemischt genutzte Objekte sowie reine Gewerbebauten und soziale Einrichtungen. Östlich des Straßenraums und der angrenzenden Nutzungen befinden sich weitere, durch kleinteilige Einzelhäuser geprägte, Wohngebiete sowie Freiflächen, die offene Ganztagsgrundschule Harkshörn, zwei Kindertagesstätten und der Spielplatz Harkshörn.

Südlich der AKN-Haltestelle Friedrichsgabe grenzt ein Gewerbebestandort mit überwiegend größeren gewerblichen Betrieben an das Plangebiet an. Östlich dieses Gewerbegebiets und unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnnutzungen in Reihen- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten.

Die Bahnstrecke der AKN Eisenbahn GmbH nahe der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 344 trennt das Plangebiet klar von den weitestgehend bebauten Stadtbereichen westlich der Strecke ab. Die Quickborner Straße und eine für den Fuß- und Radverkehr nutzbare Überführung im Bereich der AKN-Haltestelle Friedrichsgabe stellen die für die Öffentlichkeit nutzbaren Verbindungen über diese als räumliche Grenze wirkenden Gleistrassen dar. Auf der Westseite der Bahnstrecke ist die Bebauung durch Gewerbegebiets-, Wohn- und Mischnutzungen auf entsprechend ausgewiesenen Flächen geprägt. Weiterhin befinden sich in der Nähe des AKN-Haltes Friedrichsgabe brachliegende Tennisplätze. Gemäß des bestehenden Planungsrechts soll an diesem Standort eine Park-and-Ride-Anlage entstehen. Mit dem Rantzauer Forst sind in der westlichen Umgebung des Plangebiets Flächen für eine naturnahe Freizeitnutzung vorhanden. Westlich der Bahnstrecke liegt mit dem Spielplatz Frederikspark noch ein weiterer großer Kinderspielplatz in der Nähe des Plangebiets.

**Bebauung**

Das Plangebiet selbst ist weitestgehend bebaut. Die Bebauung besteht flächenanteilmäßig überwiegend aus Wohngebäuden. Stellenweise prägen gemischt genutzte Gebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen das Stadtbild.

Die Baustruktur ist im nördlichen und stellenweise auch im südlichen Teilbereich des Plangebiets geprägt von zweigeschossigen Hausgruppen, die stellenweise über nicht befahrbare Wohnwege fußläufig erschlossen sind. Die Hausgruppen wurden überwiegend in den 1950er Jahren, teilweise auch in den 1960er und 1970er Jahren, erbaut. Im Laufe der Zeit sind bereits zahlreiche Anbauten an den ursprünglich kleineren Häusern, wie Terrassenüberdachungen, Anbauten bzw. Wintergärten, Vorbauten und einige Gauben entstanden. Ein nicht unerheblicher Anteil an Reihenhausgrundstücken in dem Plangebiet, insbesondere im Bereich der Bürgermeister-Klute-Straße, verfügt über keine Stellplätze und auf den entsprechenden Grundstücken besteht aufgrund der Anordnung der Reihenhauszeilen senkrecht zu der Straße aktuell auch nicht die Möglichkeit, Stellplätze zu errichten. Auf anderen Reihenhausgrundstücken, die unmittelbar an den Straßen liegen, haben die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer häufig bereits Stellplätze, Carports oder Garagen realisiert. In manchen Bereichen mit Hausgruppen, wie an der Schweriner Straße, gibt es auch (Gemeinschafts-)garagenanlagen, die ursprünglich für die Bewohnerinnen und Bewohner aus der Nachbarschaft errichtet wurden.

In dem Plangebiet sind im Nordwesten neben den Hausgruppen auch überwiegend zum Wohnen genutzte Einzel- und Doppelhäuser mit in der Regel einer oder zwei Wohneinheiten vorhanden. Die im Umfeld der Glockenheide in den letzten Jahren planungsrechtlich auf Grundlage einer ergänzenden Beurteilung nach § 34 BauGB entstandenen Einzel- und Doppelhäuser liegen zum Teil bereits in einer zweiten Baureihe. Die Erschließung einiger Häuser, die in zweiter Reihe liegen, erfolgt über Privatstraßen.

Südlich angrenzend an die Einzel- und Doppelhäuser entlang der Glockenheide und südlich bzw. im Umfeld des Distelwegs und der Bahnhofstraße prägen größere, aufeinander abgestimmte Geschosswohnungsbauten, die zu weiten Teilen aus den späten 1950er und frühen 1960er Jahren stammen, das Stadtbild. Der Geschosswohnungsbau in dem Plangebiet ist zwei- bis im Einzelfall viergeschossig, wobei eine Dreigeschossigkeit nur in Ausnahmefällen überschritten wird und ein erheblicher Anteil der Gebäude zweigeschossig ist.

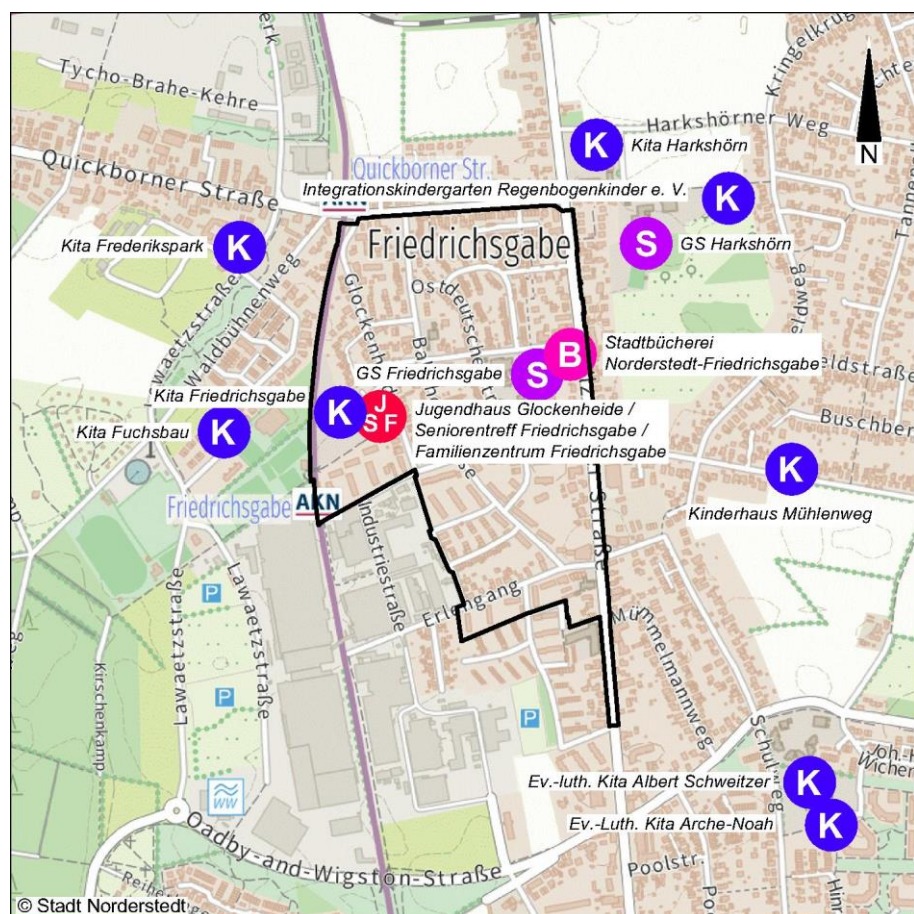
Entlang der Ulzburger Straße werden insbesondere die Erdgeschosszonen mehrerer gemischt genutzter Gebäude gewerblich genutzt, beispielsweise durch Dienstleistende sowie Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe. Weitere Läden bzw. Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches nahe der AKN-Haltestelle „Quickborner Straße“ und auf der östlichen Straßenseite der Ulzburger Straße. Entlang der Ulzburger Straße sind im Bestand teilweise noch einige ältere und kleinere eingeschossige Einzelhäuser vorhanden. In den letzten Jahren wurden

entsprechende kleinere Gebäude bereits an mehreren Stellen zugunsten einer flächeneffizienten Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten ersetzt.

In dem Plangebiet sind neben den beschriebenen Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden auch mehrere zentral gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden:

- Offene Ganztagsgrundschule Friedrichsgabe mit Turnhalle, Schwimmhalle und Steertpoggsaal
- Kindertagesstätte Friedrichsgabe
- Jugendhaus und Seniorentreff Glockenheide mit Familienzentrum Friedrichsgabe
- Ev.-Luth. Johannes-Kirchengemeinde Norderstedt-Friedrichsgabe
- Außenstelle der Stadtbücherei Norderstedt

Die Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen wichtige Versorgungsfunktionen für die lokale Wohnbevölkerung. In dem Plangebiet befinden sich darüber hinaus zwei öffentliche Spielplätze und der Pausenhof der Grundschule Friedrichsgabe, die für Kinder wohnortnahe Spielmöglichkeiten im Freien bieten. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich noch weitere Spielmöglichkeiten und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten und die offene Ganztagsgrundschule Harkshörn.



Gemeinbedarfseinrichtungen in dem Plangebiet und in der Umgebung © Stadt Norderstedt

Topografie	Die natürliche Geländeoberfläche des Plangebiets liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von ca. 37 m ü. NHN im DHHN2016. Der höchste Punkt befindet sich im Nordosten im Umfeld des Erlengangs mit ca. 38,2 m ü. NHN im DHHN 2016, der tiefste Punkt im Westen an der Glockenheide mit ca. 35,4 m über dem selben Bezugspunkt. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und fällt nur leicht in südwestliche Richtung ab. Es sind keine größeren künstlichen Überformungen des natürlichen Geländes vorhanden.
Boden und Grundwasser	<p>In dem Plangebiet liegen als natürliche Bodentypen die im nördlichen Stadtgebiet stark verbreiteten Eisenhumuspodsole mit Orterde bzw. schwacher Ortsteinbildung aus Fließerde über Sand vor. Als Bodenarten sind Sand bis schwach lehmiger Sand mit Geröllen durchsetzt, Orterde oder Ortstein, schwach lehmiger Sand und schwacher Mittelsand anzutreffen. Die Durchlässigkeit und das Luftaustauschvermögen der anstehenden Eisenhumuspodsol-Böden sind hoch, das Bindevermögen für Nähr- und Schadstoffe hingegen gering. Insgesamt handelt es sich bei Eisenhumuspodsol-Böden um einen regionaltypischen Bodentyp, empfindliche und seltene Böden kommen in dem Plangebiet nicht vor.</p> <p>Die Grundwasseroberfläche weist in dem Plangebiet in der Regel einen vergleichsweise großen Abstand zur Geländeoberfläche (Flurabstand) auf. Bei einer Stichtagsmessung an einer Messstelle in der Schweriner Straße wurde im Frühjahr 2024 ein Flurabstand von 5,61 m ermittelt. Im Herbst 2023 betrug der Flurabstand am selben Messpunkt 6,67 m. Für das weitere Plangebiet sind ähnliche saison- und witterungsabhängige Flurabstände zu erwarten. Die natürliche Grundwasserfließrichtung geht in Richtung Westen.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke in dem Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen und Platzbereiche befinden sich in der Regel, wie auch mehrere Flächen, auf denen städtische Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, im städtischen Eigentum.

## **2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren**

---

### **2.1 Planungsanlass**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt erfolgt vorrangig aus fünf Anlässen, die sich stichpunktartig wie folgt zusammenfassen lassen und die in diesem Kapitel näher umrissen werden sollen:

- geringe Bautiefen und Erweiterungswünsche im Bereich der Reihenhausbebauung
- stellenweise nicht mehr zeitgemäße Stellplatzsituation
- unerwünschter Entfall von Baurechten durch eine unwirksame Planung
- steigender Wohnraumbedarf, der vorrangig durch eine Innenentwicklung gedeckt werden soll
- stellenweise nicht mehr zeitgemäße Bebauung und Entwicklungspotenziale entlang der Ulzburger Straße

Ein erster Anlass für die Überplanung des bestehenden Planungsrechts mit dem Bebauungsplan Nr. 344 stellen die vielfach nicht mehr zeitgemäßen kleinen Bautiefen der in dem Plangebiet vorhandenen Reihenhäuser dar. Eine angemessene, von mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern gewünschte Erweiterung der häufig in den 1950er Jahren errichteten, oft nur ca. 4,5 m breiten und ca. 9,0 m tiefen Reihenhäuser durch Anbauten wie Wintergärten ist auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts nicht immer möglich. Durch die in dem älteren Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 1. Änderung regelmäßig getroffene Festsetzung von kleineren, einzelnen und häufig nur eingeschossigen Baukörpern (Baukörperfestsetzungen) sind auch abseits der Reihenhäuser auf vielen Grundstücken zeitgemäße Erweiterungen der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich gar nicht oder teilweise nur mit erheblichen Befreiungen von dem anzuwendenden Planungsrecht zulässig. In der Vergangenheit konnten für angemessene Vorhaben teilweise, aber aufgrund des weiterhin bindenden alten Planungsrechts auch nicht immer, Befreiungen erteilt werden. Weiterhin verfügen Teilbereiche des alten Bebauungsplans abseits der Art der baulichen Nutzung über keine rechtlich bindenden Festsetzungen und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit ergänzend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine zeitgemäße und für alle gerechte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit Rücksicht auf die verfolgten Planungsziele ist auf Grundlage des derzeit anzuwendenden Bauplanungsrechts folglich nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um Erweiterungs- und Erneuerungspotenziale in einem städtebaulich angemessenen Rahmen ausnutzen zu können.

Eine planungsrechtliche Verbesserung ist auch im Hinblick auf die in Teilen nicht mehr zeitgemäße und unbefriedigende Stellplatzsituation erforderlich. Im Umfeld der geschwungenen und schmalen Bürgermeister-Klute-Straße gibt es mehrere senkrecht aufgefächert zur Straße angeordnete Reihenhausezeilen, die nur über schmale, nicht befahrbare, städtische Wohnwege erschlossen werden und deren Grundstücke über keine eigenen Stellplätze verfügen. Hier besteht derzeit vielfach auch nicht die Möglichkeit, eigene Stellplätze zu errichten. Diese Situation führt dazu, dass die schmale Bürgermeister-Klute-Straße häufig „zugeparkt“ ist und es in der Folge zu Konflikten mit raumgreifenden Verkehrsteilnehmenden wie der Müllabfuhr und der Feuerwehr kommt.

Ein weiterer aktueller Anlass für die Überplanung des Gebiets stellt der unerwünschte faktische Entfall von bis vor kurzem vorhandenen Baurechten aufgrund einer als unwirksam erkannten Planänderung dar. Nördlich der Bürgermeister-Klute-Straße sind in der westlichen Verlängerung des Erlengangs und an der Ecke Bahnhofstraße / Bürgermeister-Klute-Straße durch die in Kapitel 1.1 näher beschriebene, abschließend 2024 gerichtlich festgestellte Unwirksamkeit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe aus dem Jahr 1971 bis dahin bestehende, noch ungenutzte Baurechte entfallen. Eine erstmalige Bebauung der südlichen Grundstücksbereiche der Quickborner Straße Nr. 21-29 und eine geänderte Bebauung der Grundstücke Bahnhofstraße 107-121 ist somit derzeit auf

Grundlage der jetzt wieder anzuwendenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe faktisch nicht mehr möglich.

Eine derartige Reduzierung von möglichen Flächen für Wohnungsbauvorhaben ist nicht im Interesse der Stadt, da in Norderstedt der Bedarf nach Wohnraum stetig ansteigt. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Norderstedt besonders gefährdet ist. Die Landesregierung hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung<sup>3</sup> als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept (2025) der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnungen fehlen und dass der Bedarf dauerhaft hoch bleiben wird. Die Schaffung von Wohnraum und der Schutz von Wohnraum vor Umwandlung in Ferienwohnungen werden in Norderstedt als dringende Aufgaben verstanden. Um Wohnraum zu schaffen, empfiehlt das aktuelle Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt unter anderem, vorhandene Potenziale im Bestand durch eine forcierte Innenentwicklung zu aktivieren und so Potenziale im Bereich der Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken zu nutzen. Eine Überplanung von bebauten Gebieten, wie dem Plangebiet, ist auch vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung zu fördern.

In diesem Zusammenhang besteht auch in Friedrichsgabe aufgrund der vorhandenen Baustrukturen stellenweise ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 soll in dem Geltungsbereich der Planung die Nutzung dieses Potenzials, z. B. durch das Einsetzen neuer Baukörper, An- und Ausbauten, oder zeitgemäße Ersatzbauten, planungsrechtlich ermöglicht werden. Die bestehenden, älteren planungsrechtlichen Grundlagen in dem Plangebiet sind hierzu, wie in Kapitel 1.1 beschrieben, nicht ausreichend. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Friedrichsgabe trifft an vielen Stellen aus heutiger Sicht unzeitgemäße, stark einschränkende, oder einzelne Grundeigentümerinnen und -eigentümer benachteiligende Festsetzungen.

Einen weiteren Anlass für die Überplanung des Gebiets stellt die Entwicklung der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entlang einer zentralen Norderstedter Hauptverkehrsstraße, der Ulzburger Straße, dar. Stellenweise ist hier noch eine tendenziell ungeordnete und für die Umgebung nicht mehr zeitgemäße, kleine Bebauung anzutreffen, was zu einem erheblichen Entwicklungspotenzial beiträgt. Entlang der Straße ist eine sinnvolle Entwicklung neuer Vorhaben auf Grundlage des aktuellen, z. T. stark einschränkenden Planungsrechts allerdings nicht auf allen Grundstücken möglich. Der städtischen Hauptverkehrsstraße bzw. der sich anschließenden Bebauung kommt eine für das Plangebiet zentrale Rolle als Verkehrs- und Transitraum bzw. gemischter Wohn- und Arbeitsort sowie Nahversorgungszentrum zu; diese Rollen sollen mit der Planung gesichert und gestärkt werden soll.

---

<sup>3</sup> Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023

## 2.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 344 Norderstedt werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Sicherung und Fortentwicklung von Baurechten für die Wohnbebauung
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Verbesserung der Stellplatzsituation
- Sicherung und Entwicklung einer Mischgebietsnutzung entlang der Ulzburger Straße
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und weiterer Grünstrukturen
- Sicherung und Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 2.3 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 344 „Friedrichsgabe Mitte“ der Stadt Norderstedt mit den in Kapitel 2.2 genannten Planungszielen gefasst. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Verwaltung hat in der Folge des Aufstellungsbeschlusses ein städtebauliches Konzept entwickelt und auf dieser Grundlage einen Vorentwurf der Planung erstellt. Im Rahmen der Vorbereitungen für diesen Vorentwurf wurden aufgrund eines Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.10.2024 vorab mehrere relevante Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Umfeld der Bürgermeister-Klute-Straße zu einer Veranstaltung am 18.11.2024 ins Rathaus eingeladen, in der mögliche Ansätze bzw. Varianten zur Verbesserung der Stellplatzsituation in diesem Bereich besprochen wurden. In Folge der Veranstaltung wurden die Eingeladenen im Januar 2025 nochmals angeschrieben, um Ihre Wünsche in Bezug auf die Stellplatzsituation in diesem Bebauungsplanverfahren auch unabhängig von einer Teilnahme an der Veranstaltung ermitteln zu können. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung und der Umfrage unter den lokalen Eigentümerinnen und Eigentümern wurden im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs der Planung berücksichtigt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erneut die Möglichkeit sich zu äußern.

Der Plangeltungsbereich wird mit diesem Vorentwurf der Planung im Vergleich zu dem Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 03.11.2022 an mehreren Stellen erweitert. Im Süden des Plangebiets wird an der Ulzburger Straße ein weiteres bebautes Grundstück (Ulzburger Straße 539) in den Plangeltungsbereich mit eingezogen, da aufgrund der örtlichen Situation eine gemeinsame Betrachtung mit den sich nördlich anschließenden Grundstücken, die bereits Teil des Plangebiets sind, geboten ist. Darüber hinaus werden weitere, mit aufgelockerten Geschosswohnungsbauten bebaute Grundstücke südlich des

Erlengangs Teil des Plangebiets, um die hier aktuell z. T. stark einschränkenden Baurechte zeitgemäß überarbeiten zu können. Die Ulzburger Straße nördlich des Eschenkamps und kleinere Teilbereiche der sich beidseitig anschließenden privaten Grundstücke werden ebenfalls Teil des Gebiets, um über Vorkaufsrechte erforderliche Flächen für einen zukünftigen Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Ulzburger Straße ab der Harckesheyde sichern zu können.

### **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

---

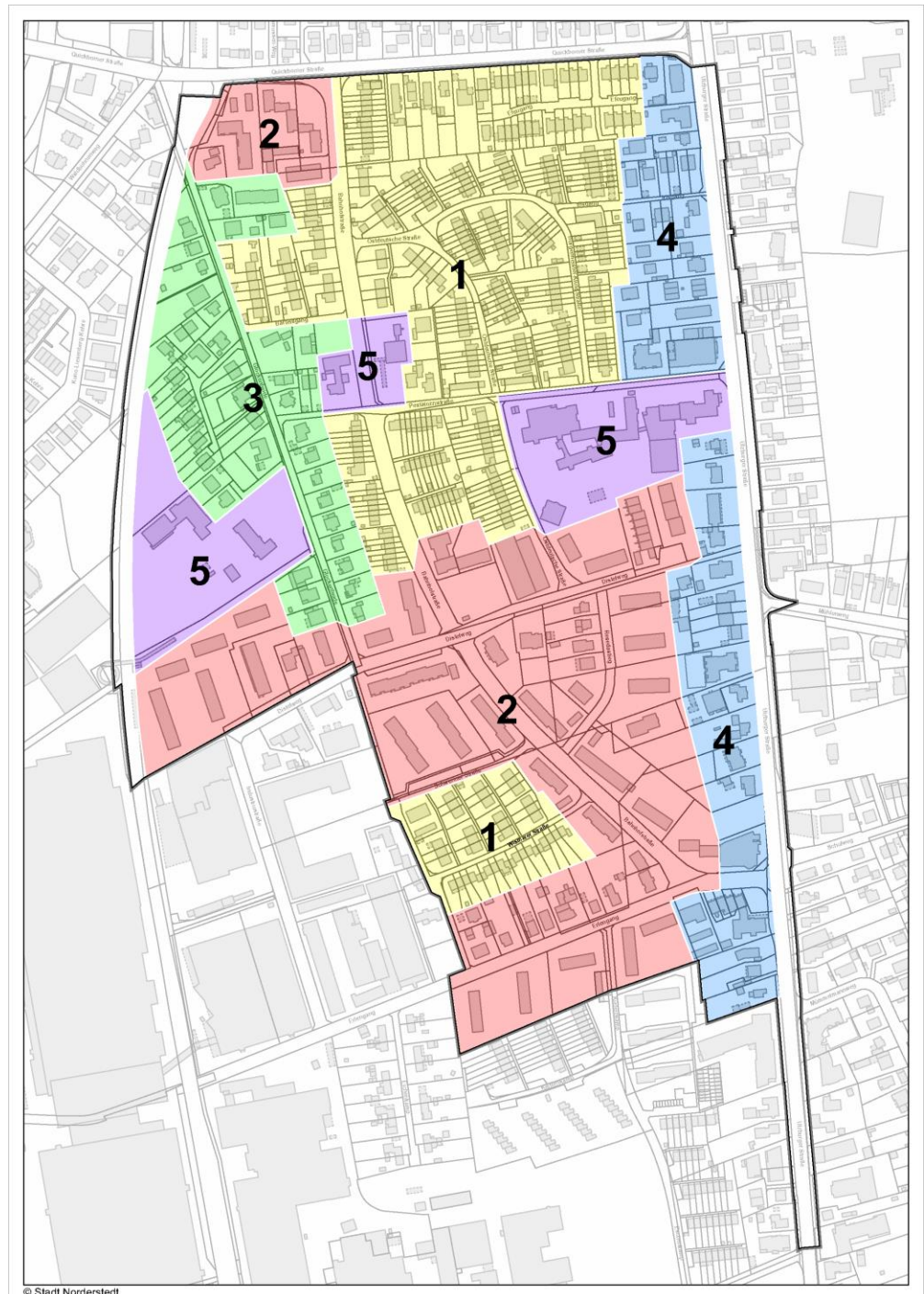
#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die allgemeine Gebietsstruktur des ca. 38,18 ha großen Plangebiets mit den vorhandenen Erschließungsstraßen und Hauptnutzungsarten (Wohnen/gemischte Nutzung) soll auch mit dem neuen Bebauungsplan im Grundsatz weiterhin erhalten bleiben und behutsam weiterentwickelt werden. Der vorhandene, schützenswerte Baumbestand soll in dem gesamten Plangebiet gesichert und erhalten werden. Eine neue Bebauung hat hierauf Rücksicht zu nehmen und ist darüber hinaus durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet, ausgehend von der derzeit vorhandenen baulichen Typologie und der mit dieser Planung beabsichtigten zukünftigen Entwicklung, grob in fünf Abschnitte aufteilen, die sich im Bestand voneinander unterscheiden und für die im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Angebotsbebauungsplan individuelle Schwerpunkte zu setzen sind. Die einzelnen Abschnitte sind:

- 1) Reihenhausbebauung
- 2) Geschosswohnungsbau
- 3) Einzel- und Doppelhäuser
- 4) Straßenrandbebauung Ulzburger Straße
- 5) Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Verortung der einzelnen Abschnitte in dem Plangebiet geht aus einer Darstellung auf der folgenden Seite hervor. In diesem Vorentwurf der Planung liegt der Fokus auf einer Darstellung der Entwicklungsabsichten für die unter 1) bis 4) genannten Abschnitte. Für die unter 5) zusammengefassten Gemeinbedarfseinrichtungen sind die konkreten Planungsabsichten im weiteren Planverfahren noch in Abstimmung mit relevanten Akteurinnen und Akteuren zu definieren.



Übersichtsplan der Entwicklungsabschnitte © Stadt Norderstedt

Im Folgenden werden die zentralen Entwicklungsabsichten für die einzelnen Abschnitte näher beschrieben.

Entwicklungsabschnitt 1:  
Reihenhausbebauung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Nummer 1 im obenstehenden Plan, gelb hinterlegt) befindet sich entlang der Bürgermeister-Klute-Straße, der Ostdeutschen Straße, der Bahnhofsstraße sowie am Bartelsgang eine durch (Reihen-)hausgruppen geprägte Siedlungsstruktur aus den späten 1950er Jahren. Die Hausgruppen sind zum Teil senkrecht zur Straße angeordnet und aus mehreren, oft ca. 4,50 m schmalen, Reihenhäusern zusammengesetzt. Die Grundstücke werden nicht alle unmittelbar über die befahrbaren Straßen,

sondern stellenweise über schmale, nicht befahrbaren Wohnwege erschlossen.

Durch vielfältige Erweiterungen von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen, sowie gewachsene Stellplatz- und Carportanlagen in den straßennahen Bereichen, hat sich das Gebiet in den vergangenen Jahren im Rahmen des planungsrechtlich möglichen kontinuierlich an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst. An vielen Stellen wurden in straßennahen Bereichen, die nach der ursprünglichen Bauleitplanung aus den 1950er Jahren als Vorgartenflächen von Bebauung freizuhalten waren, inzwischen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Carports realisiert. Das über die Jahre gewachsene, im Detail kleinteilige und vergleichsweise bunte Erscheinungsbild stellt eine Stärke dieser Siedlungsstruktur dar. Es kann zu einer starken Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Wohnumfeld beitragen und soll erhalten bleiben und sinnvoll weiterentwickelt werden.

Zur Verbesserung der teilweise angespannten Stellplatzsituation im Norden der Bürgermeister-Klute-Straße, wo mehrere Grundstücke nur über schmale, nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden und über keine Stellplätze verfügen, bietet der Vorentwurf der Planung lösungsorientierte Festsetzungen an. Um es den Eigentümerinnen und Eigentümern der Reihenhäuser zu ermöglichen, ihre Autos unmittelbar auf ihren eigenen Grundstücken zu parken, soll ein Ausbau der bestehenden, schmalen Erschließungswege in befahrbare Erschließungsstraßen (Privatstraßen) ermöglicht werden. Die Verwirklichung ist letztendlich vom Umsetzungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig. Darüber hinaus bereitet der Vorentwurf des Bebauungsplans im nördlichen Abschnitt der hier sehr schmalen Bürgermeister-Klute-Straße auch eine Verbreiterung der Straßenfläche von ca. 5,50 auf bis zu 6,50 m vor.

Aus gebäudebezogener Sicht soll den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern mit dieser Planung die Möglichkeit gegeben werden, Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ausnutzen zu können, um die vergleichsweise schmalen und kleinen Reihenhäuser besser an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen und zukunftsfähig gestalten zu können. Die zweigeschossigen Hauptgebäude sollen erhalten bleiben. Auf Grundlage der Planung sollen im Anschluss an die bestehenden Endreihenhäuser ergänzende zweigeschossige Neubauten realisiert werden können, wenn die Abmessungen und die Größe der Grundstücke, sowie die Abstände zu Nachbargebäuden oder zu erhaltenswerten Bäumen das zulassen. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan zeitgemäße Anbauten in eingeschossiger Bauweise, sowie Dachgauben und Terrassenüberdachungen ermöglicht. Gartenseitige Anbauten (z. B. Wintergärten) sollen je nach konkreter Situation eine maximale Tiefe von in der Regel ca. 3,00 m bis 3,50 m erreichen; kleinere Eingangsvorbauten von bis zu 2,00 m. Um nachbarliche Interessen in einem angemessenen Maße berücksichtigen zu können, wird die maximale Dimensionierung der eingeschossigen Anbauten und Überdachungen in Tiefe und Höhe auf ein nachbarschaftsverträgliches Ausmaß beschränkt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets liegen weitere Reihenhauszeilen, die ebenfalls in den 1950er Jahren entstanden sind und die sich aus jeweils drei bzw. vier Häusern zusammensetzen. Hier soll eine angemessene Erweiterung und Fortentwicklung des Bestandes in Form von Anbauten ermöglicht werden. Darüber hinaus soll mit der Planung auf einigen Grundstücken im Umfeld der Kirche eine Neubebauung mit z. B. nachbarschaftsverträglichen Reihenhausstrukturen ermöglicht werden.

Der Abschnitt 1 (Reihenhausbebauung) umfasst auch mehrere Grundstücke in westlicher Verlängerung des Efeugangs, für die der inzwischen unwirksame Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 6. Änderung bereits eine zusätzliche rückwärtige Bebauung vorsah. Die Erschließung der von der Quickborner Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereiche sollte nach diesem inzwischen unwirksamen Bebauungsplan aus den 1970er Jahren über eine Verlängerung des Efeugangs erfolgen. Die Stadt hat hier bereits mehrere Flächen erworben. Eine plangemäße Verlängerung des Efeugangs und anschließende Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche konnte aufgrund von nicht zur Verfügung stehenden Flächen allerdings nicht erfolgen. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 ist es hier beabsichtigt, die entfallenen Baurechte mit zeitgemäßen Anpassungen wiederherzustellen. Entsprechend wird weiterhin eine Verlängerung des Efeugangs angestrebt, um in den bis jetzt unbebauten, südlichen Grundstücksbereichen eine flächeneffiziente Reihenhausbebauung umsetzen zu können.

Die durch eine Reihenhausbebauung geprägten Bereiche sollen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, um zusätzlich zu der prägenden Wohnnutzung auch ausnahmsweise eine vertretbare, zeitgemäße Nutzung durch nicht störende gewerbliche Betriebe (z. B. Bürotätigkeiten) ermöglichen zu können.

Entwicklungs-  
abschnitt 2:  
Geschoss-  
wohnungsbau

Insbesondere im Süden des Plangeltungsbereichs (Nummer 2, rot hinterlegt im obenstehenden Plan) befinden sich mehrere, in der Regel zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten, die überwiegend in den 1950er und -60er Jahren errichtet wurden. Die teilweise aufeinander abgestimmten Gebäude führen als Ensemble in den zusammen entwickelten Bereichen, wie im Westen des Distelweges, in der südlichen Bahnhofstraße, südlich des Erlengangs, oder am Resedastieg, zu einem weitestgehend eigenständigen und quartiersprägenden Erscheinungsbild.

Dieser Geschosswohnungsbau soll, soweit dies auch im Hinblick auf die Umgebung städtebauliche vertretbar und bauordnungsrechtlich zulässig ist, an vielen Stellen durch die neue planungsrechtliche Möglichkeit einer Aufstockung bestandsschonende Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Mit der Möglichkeit zur Aufstockung bzw. der Errichtung größerer dreigeschossiger Gebäudekörper mit ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen könnten die umgebenden erhaltenswerten Grünflächen bestmöglich vor einer flächenintensiven Neuversiegelung geschützt und zugleich neuer Wohnraum geschaffen werden. Alternativ könnten hier auch zeitgemäße Neubauten entstehen.

Im Bereich der vorhandenen Geschosswohnungsbauten westlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die Quickborner Straße wird mit dem Vorentwurf der Planung eine qualitätsvolle Weiterentwicklung dieses Bereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Großbaumstrukturen, die erhalten werden sollen, ermöglicht. Der Standort ist aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung (AKN-Haltestelle) und der prägenden Lage am Bahnübergang für eine zwingend dreigeschossige Wohnbebauung prädestiniert.

Dem 2. Abschnitt (Geschosswohnungsbau) sind auch mehrere, derzeit überwiegend noch mit kleineren Einzelhäusern bebaute Grundstücke, wie am Resedastieg und am Erlengang, zugeordnet. In diesen Bereichen wird mit dem Vorentwurf der Planung eine vom Bestand abweichende Neuentwicklung von Geschosswohnungsbauten vorbereitet. Die eingeschossigen Einzelhäuser am Resedastieg sind bereits zu allen Seiten von deutlich größeren, bis zu dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten umgeben. Mit einer möglichen Neuentwicklung soll eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke durch bis zu dreigeschossige Gebäude ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund der möglichen neuen Wohneinheiten soll auch der Resedastieg angemessen verbreitert werden.

Auch auf der nördlichen Straßenseite des Erlengangs, westlich der Bahnhofstraße, liegen sieben Häuser mit üblicherweise nur einer Wohneinheit auf, im Vergleich zu den weiteren Bereichen des Plangebiets, großen Grundstücken. Die in der Regel giebelständig zur Straße angeordneten Häuser, die überwiegend in den 1950er und 60er Jahren errichtet wurden, bilden eine niedrige, aufgelockerte Struktur mit großzügigen, rückwärtigen Gartenbereichen. Der derzeit anzuwendende Bebauungsplan ermöglicht hier teilweise nur kleine, eingeschossige Gebäude. Mit der neuen Planung sollen die vorhandenen, einschränkenden Baurechte deutlich erweitert werden, sodass in Zukunft nördlich des Erlengangs bis zu dreigeschossige Gebäudekörper entstehen könnten. Die Planfestsetzungen berücksichtigen die Möglichkeit, dass mehrere Grundstücke gemeinsam entwickelt oder vereinigt werden könnten, soweit das die Eigentümerinnen oder Eigentümer wünschen. Um eine relevante Verschattung der sich nördlich anschließenden Reihenhäuser mit ihren nach Süden ausgerichteten Gärten zu vermeiden wird die maximale Geschossigkeit in den rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereichen auf ein vertretbares Maß (zweigeschossig, ausgebaute Dach- oder Staffelgeschosse sind möglich) begrenzt.

An die Bebauung nördlich des Erlengangs grenzen in Richtung Osten entlang der Bahnhofstraße bereits ältere, mehrgeschossige Wohngebäude an. Auch auf der südlichen Straßenseite des Erlengangs befinden sich mehrere zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten, die in den 1950er und -60er Jahren errichtet wurden. Diese benachbarten, aufgelockerten Strukturen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 344 ebenfalls überplant und eine zeitgemäße Neubebauung ermöglicht werden. Auch bei einer Verdichtung der Bebauung nördlich des Erlengangs, wie sie auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 344 ermöglicht werden soll, kann somit eine stimmige

Einbindung möglicher neuer Strukturen in die Umgebung sichergestellt werden.

Auf dem städtischen Platz an der Ecke Distelweg / Bahnhofstraße sind auf Grundlage der Planung neben einer überwiegenden Beibehaltung oder Intensivierung der derzeitigen Parkplatznutzung zur Entspannung der Situation für den ruhenden Verkehr auch weitere Nutzungen und Anlagen, wie eine Transformatorenstation, möglich. Eine Steigerung der Attraktivität des Platzes könnte durch eine intensivierete Begrünung und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, sowie durch die Ansiedlung weiterer gemeinnütziger Einrichtungen wie z. B. einer Bikesharingstation oder ggf. durch moderne Unterflurbehälter, die den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zugutekommen können, erreicht werden.

Entwicklungs-  
abschnitt 3: Einzel-  
und Doppelhäuser

Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich entlang der Glockenheide mehrere Einzel- und Doppelhäuser (Nummer 3 im obenstehenden Plan, grün hinterlegt). In der Regel verfügen diese üblicherweise selbstgenutzten, aus unterschiedlichen Zeiträumen stammenden Gebäude nur über eine oder über zwei Wohnungen. Stellenweise weisen zusammenhängende Strukturen, wie östlich der Glockenheide auf Höhe der Kindertagesstätte, einen einheitlichen Entstehungshintergrund auf. Die Grundstücke sind durch die räumliche Nähe zu den AKN-Haltestellen „Friedrichsgabe“ und „Quickborner Straße“ sehr gut mit den ÖPNV erschlossen. Die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Abschnitte des Plangebiets zeichnen sich, insbesondere im Vergleich zu den Reihenhauses- und Mehrfamilienhausgebieten, durch eine geringe bauliche Dichte aus.

Der Vorentwurf der Planung ermöglicht in diesen Abschnitten eine nachbarschaftsverträgliche Ergänzungs- oder Neubebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden und möglichen ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen, um mehr Wohnraum in dieser attraktiven Lage schaffen zu können. Vor diesem Hintergrund ist zur Verbesserung der Verkehrssituation darüber hinaus eine bedarfsgerechte Verbreiterung der Glockenheide vorgesehen.

Entwicklungs-  
abschnitt 4:  
Straßenrand-  
bebauung  
Ulzburger Straße

Die Grundstücke entlang der Ulzburger Straße (Nummer 4 im obenstehenden Plan, blau hinterlegt) sollen, auch aufgrund ihrer Lage an einer zentralen und vielgenutzten Hauptverkehrsstraße der Stadt Norderstedt, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Die straßenbegleitende Bebauung ist im Bestand durch das unmittelbare Nebeneinander von einigen kleinen und älteren, zu Wohnzwecken genutzten Einzelhäusern und deutlich größeren, gemischt genutzten Gebäuden und zum Teil neueren Geschosswohnungsbauten geprägt, was zu einem heterogenen Erscheinungsbild dieses Stadtraums beiträgt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 ist es beabsichtigt, die vorhandenen Bebauungspotenziale auf den teilweise untergenutzten Grundstücken an der Ulzburger Straße zu heben und die bestehende Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. In den als Mischgebieten festgesetzten

Bereichen sollen überwiegend gemischt genutzte Gebäude mit drei Vollgeschossen und möglichen ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen entstehen, die auch von ihrer Mindestgeschosszahl her in dieser zentralen Lage an einer Hauptverkehrsstraße angemessen sind. Je nach Anordnung und Ausführung der Dach- und Staffelgeschosse kann sich zur Ulzburger Straße ein viergeschossiges Erscheinungsbild einstellen. Darüber hinaus soll perspektivisch auch die aktuell unbefriedigende Situation für den Fuß- und Radverkehr durch eine in der Planung vorgesehene, beidseitige Erweiterung der Ulzburger Straße verbessert werden. Hierfür werden Flächen gesichert.

In den straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen, insbesondere im Norden des Abschnitts, sollen als Übergang zu den sich im Regelfall im Westen anschließenden, zweigeschossigen Reihenhausstrukturen ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen entstehen.

Entwicklungs-  
abschnitt 5:  
Gemeinbedarfs-  
einrichtungen

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen in dem Plangebiet (Nummer 5 im obenstehenden Plan, lila hinterlegt) werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens gesichert. Über eine Sicherung hinausgehende, konkrete und zukunftsgerichtete Planungsabsichten sind im weiteren Planverfahren noch in Abstimmung mit relevanten Akteurinnen und Akteuren zu entwickeln.

Bereits im Zuge dieses Vorentwurfs der Planung werden als Angebot im Bereich des derzeitigen Gemeindegartens der evangelisch-lutherische Johannes Kirchengemeinde Norderstedt Friedrichsgabe, nördlich des Gemeindehauses, neue Baumöglichkeiten für zweigeschossige Wohngebäude in die Planung mit aufgenommen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine  
Wohngebiete

Um die bestehenden Wohnnutzungen zu sichern und den durch das Wohnen geprägten Charakter weiter Teile des Plangebiets auch in Zukunft zu erhalten, werden in den Bereichen abseits der Ulzburger Straße überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Stärkung der nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohnnutzung und ermöglicht zusätzlich vertretbare, das Wohnen nicht störende Nutzungen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bietet den Eigentümerinnen und Eigentümern dagegen die Möglichkeit, unter anderem nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise auch vertretbare, nicht störende gewerbliche Nutzungen, worunter z. B. Büronutzungen oder Dienstleistungen ohne einen erheblichen Kundenverkehr fallen können, etablieren zu können. Der erforderliche Schutz der Wohnbevölkerung vor Beeinträchtigungen durch störende Betriebe ist mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten weiterhin sichergestellt. Die Art der ausnahmsweise in dem Gebiet zulässigen Nutzungsarten wird auf vertretbare Nutzungen eingeschränkt (siehe folgender Unterpunkt).

- Nutzungs-  
beschränkungen in  
Allgemeinen  
Wohngebieten
- In den allgemeinen Wohngebieten sind nach dem Vorentwurf der Planung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sowie Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Gewerbliche Tankstellen können in den Wohngebieten durch die verursachten Verkehre und ihren Nutzungszweck Lärm- und Geruchsbelästigungen verursachen, die in den gewachsenen Wohngebieten vor dem Hintergrund der bestehenden ruhigen Wohnsituation für nicht vertretbar gehalten werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind vor diesen Beeinträchtigungen zu schützen. Darüber hinaus sind auch Gartenbaubetriebe vor dem Hintergrund der im allgemeinen erforderlichen Betriebsgröße (Lagerflächen) und der Betriebstätigkeiten in dieser dicht bebauten und stark nachgefragten innerstädtischen Lage städtebaulich nicht erwünscht und ausgeschossen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Ferienwohnungen sind, vorwiegend im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die vorhandene ruhige Wohnsituation in den allgemeinen Wohngebieten, die an erster Stelle dem dauerhaften Wohnen dienen sollen, ebenfalls nicht zulässig. Die in den allgemeinen Wohngebieten begrenzt verfügbaren Flächen sollen dem stark angespannten Norderstedter Wohnungsmarkt nicht durch eine Ersteinrichtung oder Umgestaltung bzw. Umnutzung von bestehendem Wohnraum in Betriebe des Beherbergungsgewerbes (oder in Ferienwohnungen, siehe weitere Ausführungen im Unterpunkt „Ferienwohnungen“) entzogen werden. Die Festsetzung kommt auch der Wohnqualität in der Umgebung (z. B. Vermeidung von Störungen durch den An- und Abreiseverkehr ständig wechselnde Gäste) zugute.
- Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen, werden nicht ausgeschlossen und können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist im Einzelfall zu beurteilen; Sie müssen in jedem Fall mit der allgemeinen Zweckbestimmung der Wohngebiete, die vorrangig dem ungestörten Wohnen dienen sollen, vertretbar sein.
- Mischgebiete
- Entlang der Ulzburger Straße werden in dem Vorentwurf der Planung entsprechend der groben Ziieldarstellung des Flächennutzungsplans und der an vielen Stellen vorhandenen Nutzungsstrukturen Mischgebiete festgesetzt. Die Mischgebiete sind zusammengefasst zu betrachten und sollen vorrangig dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Ziel der Festsetzung ist es, dass entlang der Ulzburger Straße eine gleichrangige und gleichwertige Mischung aus Wohnnutzungen und nicht störenden, gewerblichen Nutzungen erhalten bleibt bzw. sich entwickelt. Die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Ulzburger Straße sichert eine positiv zu beurteilende, wohngebietsverträgliche Nahversorgung der Bevölkerung mit in Laufradius zu erreichenden Waren und Dienstleistungen und trägt zum Erhalt des Gebietscharakters bei. Die Grundstücke entlang der Ulzburger Straße sind aufgrund der zentralen Erschließungsfunktion und Frequentierung dieser

Hauptverkehrsstraße für die Ansiedlung von Wohnen und gewerblichen Betrieben, sowie auch für ergänzende Nutzungen geeignet.

In dem Mischgebieten sind neben den beschriebenen Hauptnutzungsarten auch Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportlichen Zwecken, Anlagen für Verwaltungen und weitere Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in Teilen Vergnügungsstätten, als bereits vorhandene und unter dem Gesichtspunkt eines Mischgebiets in der Regel wohnverträgliche Nutzungen, ebenfalls zulässig. Die genannten ergänzenden Nutzungen können verwirklicht werden, solange die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete durch eine Verdrängung der gebietsprägenden Nutzungen (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) nicht beeinträchtigt wird.

Entsprechende ergänzende Anlagen und Nutzungen befinden sich beispielsweise in der Nähe des Einmündungsbereichs des Erlengangs in die Ulzburger Straße; darüber hinaus wird das hier vorhandene kleine Quartierszentrum durch vielfältige nachbarschaftsnahe, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. Der Charakter dieses Ortes und seine Funktion als gemischtes wohnortnahe Quartierszentrum soll erhalten bleiben, was mit einer Ausweisung als Mischgebiet erreicht werden kann.

Nutzungs-  
beschränkungen  
in Mischgebieten

In den Mischgebieten werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit textlichen Festsetzungen in einem erforderlichen Maße beschränkt. Zum einen sind auch in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Gartenbaubetriebe und gewerbliche Tankstellen sind in dem Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Die zukünftige Ansiedlung von eigenständigen Tankstellen soll unterbunden werden, da diese durch die verursachten Verkehre und ihren Nutzungszweck Lärm- und Geruchsbelästigungen verursachen können, die auch in dem gewachsenen, in Teilen dicht bebauten Mischgebiet in der Nähe zu Wohngebieten für nicht vertretbar gehalten werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Umgebung sollen vor diesen Beeinträchtigungen geschützt werden. Auf der östlichen Seite der Ulzburger Straße ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden, sodass eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung weiterhin gesichert ist. Darüber hinaus sind auch in dem Mischgebiet Gartenbaubetriebe vor dem Hintergrund der im allgemeinen erforderlichen Betriebsgröße (Lagerflächen) und der Betriebstätigkeiten in dieser dicht bebauten und stark nachgefragten innerstädtischen Lage städtebaulich nicht erwünscht und ausgeschlossen.

In den festgesetzten Mischgebieten sind nach Maßgabe einer weiteren textlichen Festsetzung (Nr. 1.3) auch bestimmte Vergnügungsstätten und (sonstige) Gewerbebetriebe, jeweils mit einem sexuellen oder gewinnspielorientierten Hintergrund, unzulässig. Der Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen mit einem sexuellen Charakter ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Bordelle und bordellartige Betriebe sind aufgrund ihrer fehlenden Mischgebietsverträglichkeit bereits generell

unzulässig. Der hier relevante Teil der textlichen Festsetzung dient entsprechend vorrangig dazu, auch weitere Typen und Betriebsformen wie Wohnungsbordelle, Terminwohnungen und Wohnungsprostitution sowie einschlägige Verkaufsräume, Verkaufsflächen sowie Vorführungs- und Geschäftsräume mit einer entsprechenden Ausrichtung auszuschließen. Die Planung verfolgt das Ziel, eine attraktive Mischgebietenutzung entlang der Ulzburger Straße zu sichern und zu entwickeln. Es soll ein möglichst harmonisches, sicheres und störungsfreies Wohn- und Geschäftsumfeld erhalten bleiben, in dem die vorhandenen Anlagen und Nutzungen mit der Nachbarschaft verträglich sind. Vorrangig erfolgt der Ausschluss daher mit Rücksicht auf die Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung und zum Schutz der Nachbarinnen und Nachbarn vor möglichen Beeinträchtigungen, die mit entsprechenden Einrichtungen einhergehen können. Von den ausgeschlossenen Nutzungen könnten erhebliche Störungen in Bezug auf das Sicherheitsempfinden und die Wohnruhe der unmittelbar benachbarten allgemeinen Wohngebiete und auf eine Gemeinbedarfsfläche ausgehen.

Ergänzend werden nach Maßgabe der textlichen Festsetzung zudem Spielhallen und ähnliche Unternehmungen ausgeschlossen. Entsprechend Einrichtungen sind in dem Plangebiet entlang der Ulzburger Straße noch nicht vorhanden, allerdings gibt es auch hier in der Umgebung bereits entsprechende Einrichtungen und für eine Ansiedlung planungsrechtlich grundsätzlich geeignete Flächen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe der Mischgebiete zu schützenswerten Flächen und Nutzungen und aufgrund der negativen Folgen, die im allgemeinen von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen für die Attraktivität des derzeit durch Wohnen, Gewerbetreibende, Dienstleistende und Einzelhandel geprägten Straßenabschnitts und entsprechend für die Nachbarschaft ausgehen können. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss auch aus stadtgestalterischen Gründen; eine negativ zu beurteilende Fehlentwicklung des Gebiets (Verdrängung etablierter Nutzungen, mögliche Abwärtstrends) und eine Beeinträchtigung der gewachsenen städtebaulichen Funktionen soll bereits auf Planungsebene unterbunden werden.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

In dem Plangebiet sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Schule, Kindertagesstätte, Kirche, Jugendhaus, Seniorentreff, Schwimmhalle, Bücherei) vorhanden. Diese bestehenden Einrichtungen sollen durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf planungsrechtlich auch in Zukunft gesichert werden. Es werden in dem Vorentwurf der Planung vier voneinander abgegrenzte Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die im Einklang mit den vorhandenen Hauptnutzungen die folgenden Zweckbestimmungen aufweisen:

- in der westlichen Gemeinbedarfsfläche: Einrichtungen für Kinder, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- in der östlichen Gemeinbedarfsfläche: Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- in den beiden mittig an der Bahnhofstraße liegenden Gemeinbedarfsflächen: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind alle Anlagen und Nutzungen zulässig, die mit den jeweiligen Zweckbestimmungen zu vereinbaren sind. Die Nutzungen sollen der Allgemeinheit dienen. Um im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung auch auf zurzeit noch nicht absehbare, nachbarschaftsverträgliche und allgemeinwohlbezogene Flächenbedarfe angemessen reagieren zu können, wird darüber hinaus eine Ausnahmefestsetzung Teil des Bebauungsplans. Die Festsetzung ermöglicht in den Gemeinbedarfsflächen weitere untergeordnete Anlagen und Nutzungen für sonstige kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, wenn die generellen vorgesehenen Zweckbestimmungen insgesamt weiterhin gewahrt bleiben und somit nicht beeinträchtigt werden.

Um klarzustellen, dass auch in den Flächen für den Gemeinbedarf, die keine „klassischen“ Baugebiete sind, der Versorgung der umgebenden Baugebiete dienende Nebenanlagen zugelassen werden können, wird zusätzlich eine klarstellende textliche Festsetzung in die Planung mit aufgenommen. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Zulässigkeit von entsprechenden Anlagen auch in den Gemeinbedarfsflächen zu begründen. In Baugebieten ist die Errichtung entsprechender Anlagen bereits aufgrund einer anderen gesetzlichen Grundlage zulässig, sodass bei den Baugebieten keine vergleichbare textlichen Festsetzung notwendig ist.

Gemeinbedarfs-  
einrichtungen in  
anderen  
Baugebieten

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Gemeinbedarfseinrichtungen nicht nur in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, sondern auch in weiteren Baugebieten des Bebauungsplans zulässig sein können. In den festgesetzten Mischgebieten sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig und können hier verwirklicht werden, solange die allgemeine Zweckbestimmung des zusammenhängenden Baugebietes entlang der Ulzburger Straße durch eine Verdrängung der gebietsprägenden Nutzungen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) nicht beeinträchtigt wird.

Ferienwohnungen

Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind) werden in allen Baugebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. In dem, auch gemäß Landesverordnung vom 24. Januar 2023<sup>4</sup>, angespannten Norderstedter Wohnungsmarkt ist es besonders wichtig, die Bevölkerung ausreichend mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können. Ferienwohnungen können die gewachsenen nachbarschaftlichen Bezüge in einem Gebiet stören und die Wohnqualität in der Umgebung negativ beeinträchtigen. Weil Ferienwohnungen darüber hinaus auch zu einer

<sup>4</sup> Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023

Verknappung des Wohnungsangebots führen können und den im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenstehen, sind sie in allen Baugebieten nicht zulässig. Ferienwohnungen sind von ihrer typischen Raumgestaltung und vom Betriebskonzept her von den im Regelfall nicht für ein dauerhaftes Wohnen in Frage kommenden Betrieben des Beherbergungsgewerbes abzugrenzen, die in den Nutzungsgemischten Baugebieten entlang der Ulzburger Straße zulässig sind und für die hier bereits ein seit langem vorhandenes Vorbild (Hotel) gibt.

**Freie Berufe** Die Ausübung von und die Nutzung von Räumen und ggf. Gebäuden für freie Berufe ist in den Baugebieten nach Maßgabe des § 13 BauNVO grundsätzlich zulässig, soweit von diesen freiberuflichen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Störungen ausgehen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

**Maß der baulichen Nutzung** Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Vorentwurf der Planung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie über eine maximal zulässige bzw. teilweise auch erforderliche Anzahl an Vollgeschossen und stellenweise über eine textliche Beschränkung der Höhen baulicher Anlagen bestimmt.

**Grundflächenzahl (GRZ)** Die festgesetzten Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergeben sich aus dem Vorentwurf der Planzeichnung und bestimmen den Anteil des Grundstücks, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die in den einzelnen Gebieten festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und, im Verbund mit weiteren Festsetzungen, eine für den jeweiligen Abschnitt städtebaulich angemessene und gerechte bauliche Dichte. Zugleich tragen die festgesetzten Grundflächenzahlen dazu bei, dass mit Grund und Boden auch bei Nachverdichtungsvorhaben sparsam umgegangen und eine übermäßige Flächenversiegelung auf Kosten der Natur vermieden wird. Die zulässigen Grundflächenzahlen berücksichtigen darüber hinaus den vorhandenen Gebäudebestand und sorgen im Verbund mit weiteren Planfestsetzungen dafür, dass keine Nachteile für einzelne Grundeigentümerinnen und -Eigentümer entsteht.

In den durch Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern geprägten Baugebieten liegt die zulässige Grundflächenzahl nach dem Vorentwurf der Planung abhängig von der örtlichen Situation im Regelfall bei 0,35. In den durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Bereichen liegt die Zahl mit Rücksicht auf die vorhandene lockere Bebauung im Regelfall bei ca. 0,3; und entlang der teilweise bereits dicht bebauten Ulzburger Straße, entlang derer eine dem Standort angemessene Entwicklung ermöglicht werden soll, bei 0,4 und punktuell aufgrund der vorhandenen Baustrukturen auch bei 0,6.

Der in dem § 17 der Baunutzungsverordnung enthaltene Orientierungswert von 0,4 für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird in einigen besonders kleinen Reihenhausergrundstücken bzw. Baugebieten überschritten. Die faktisch auf wenige

Reihenhausgrundstücke begrenzte Überschreitung des Orientierungswerts ist erforderlich, um allen weitestgehend baugleichen Reihenhäusern in einer Zeile vergleichbare Erweiterungsmöglichkeiten einräumen und damit eine städtebaulich vertretbare, harmonische und aufeinander abgestimmte Gestaltung bzw. Erweiterung der Reihenhauszeilen in dem Plangebiet erreichen zu können. Um auf einigen besonders kleinen Mittelreihenhausgrundstücken ebenfalls eine angemessene Erweiterung der Wohnfläche durch Anbauten ermöglichen zu können, wird darüber hinaus eine textliche Ausnahmefestsetzung Teil des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die Festsetzung ermöglicht in mehreren Baugebieten eine bedarfsgerechte Abweichung von der festgesetzten Grundflächenzahl auf Einzelgrundstücken der Mittelreihenhäuser, wenn, bezogen auf alle Grundstücke der jeweiligen Hausgruppenzeile, die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. Die Grundflächenzahl wird in dem Vorentwurf der Planung so festgesetzt, dass möglichst auf allen Reihenhausgrundstücken vergleichbare An- und Vorbauten mit ca. 3,0 m bis 3,5 m bzw. 2,0 m Tiefe möglich sind.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die festgesetzte Zahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

#### Vollgeschosse

Der Bebauungsplan Nr. 344 regelt in den Baugebieten die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen. Die Zulässigkeit von Geschossen, die keine Vollgeschosse darstellen (z. B. ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse) wird in dem Vorentwurf der Planung abseits der Anbauten an die Reihenhäuser nicht beschränkt. Kellergeschosse sind zulässig.

Im Sinne einer flächensparenden, zukunftsfähigen Stadtentwicklung bietet ein „Bauen in die Höhe“ im Gegensatz zu einem „Bauen in die Fläche“ vielfältige Potenziale. Ein allgemeines Ziel dieser Planung ist es, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden innerstädtischen Flächen effektiv nutzen zu können und den Eigentümerinnen und Eigentümern zeitgemäße und vertretbare Erweiterungs- und Erneuerungspotenziale zu bieten, auch um mehr Wohnraum zu schaffen. Hierfür wird nach dem städtebaulichen Konzept, das mit diesem Bebauungsplan verfolgt wird (siehe Kapitel 3.1), angestrebt, die auf Grundlage des aktuellen, alten Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 1 Friedrichsgabe, 1. Änderung) derzeit zulässige, vielfach niedrige maximale Geschossigkeit (teilweise sind auch in zentralen Lagen derzeit nur eingeschossige Gebäude genehmigungsfähig) an mehreren Stellen moderat zu erhöhen, ohne die vorhandenen städtebauliche Struktur grundsätzlich infrage zu stellen. Eine verstärkte Ausnutzung der innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstücke durch größere Gebäude kann zu einem positiv zu beurteilenden städtischen Erscheinungsbild des Gebiets und einer angemessenen Ausnutzung der begrenzten, für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche beitragen.

Die maximale Vollgeschossigkeit für die vorhandenen Hauptgebäude wird im Bereich der Hausgruppen (Abschnitt Reihenhausbebauung) auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossigkeit orientiert sich an der bestehenden einheitlichen Bebauung, sowie der Bebauung in der näheren Umgebung. Um eine Erweiterung der vergleichsweise kleinen Reihenhäuser ermöglichen zu können, wird mit dieser Planung die Möglichkeit geschaffen, an die bestehenden Gebäudekörper nachbarschaftsverträgliche eingeschossige Anbauten zu errichten.

In den Mischgebieten entlang der Ulzburger Straße wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit für eine zukünftige neue Bebauung (für die vorhandene Bebauung gilt der übliche Bestandsschutz) entlang weiter Teile dieser städtischen Magistrale soll dazu führen, dass die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen bei Neubauten in einer der zentralen Lage angemessenen und flächeneffizienten Weise ausgenutzt werden. Es soll ein harmonisches Stadtbild mit vergleichbar raumprägenden Gebäudestrukturen entstehen. Durch die generelle Zulässigkeit von ausgebauten Dach- und Staffelgeschossen kann sich zur Ulzburger Straße auch ein viergeschossiges Erscheinungsbild einstellen.

In weiteren zentralen Nachverdichtungsbereichen mit Geschosswohnungsbauten im Umfeld der Bahnhofstraße, am Erlengang und an der Quickborner Straße wird eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. In diesen Bereichen kann sich auch aufgrund der weiteren Planfestsetzungen eine angemessene Wohnbebauung entwickeln, mit der auf den Grundstücken zusätzliche Wohnungen entstehen können. Die Aufstockung bestehender Gebäudekörper auf bis zu drei Vollgeschosse wird ebenfalls ermöglicht.

An der Glockenheide wird im Bereich der bestehenden kleinteiligen Einzel- und Doppelhäuser (Wohnbebauung) überwiegend eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Bestandsgebäude sind hier überwiegend eingeschossig, sodass hier durch eine mögliche Zweigeschossigkeit nachbarschaftsverträgliche und zeitgemäße Neubau- und Erweiterungspotenziale freigesetzt werden können.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Errichtung von ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, grundsätzlich für vertretbar gehalten, um eine angemessene bauliche Dichte zu erreichen und um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Es wird vor diesem Hintergrund in dem Vorentwurf der Planung für weite Teile des Plangebiets nicht für erforderlich gehalten, neben der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen auch ausdrücklich eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, oder eine bestimmte Dachgestaltung zu fordern.

Einzig im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung soll sichergestellt werden, dass die mit der Planung ermöglichten eingeschossigen Anbauten im Hauseingangs- bzw. Gartenbereich (Vorbauten und Wintergärten o. Ä.) über kein zweites Staffelgeschoss und über eine angemessene Höhe verfügen. Die maximale Höhe der mit der Planung ermöglichten eingeschossigen Vor- bzw. Anbauten an die bestehenden Reihenhäuser wird daher auf ein vertretbares

Höchstmaß von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstücks (unterer Bezugspunkt) begrenzt, um ein auch in der Höhenentwicklung vergleichbares Erscheinungsbild der Anbauten zu erzielen und um die jeweiligen Nachbarinnen und Nachbarn vor möglichen Einschränkungen (Verschattung) zu schützen.

### 3.4 Bauweise

**Offene Bauweise** In einer Vielzahl von Baugebieten sind nach dem Vorentwurf der Planung die Gebäude im Einklang mit dem vorhandenen Bestand in offener Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. In den entsprechenden Gebieten ist eine nähere Konkretisierung oder Einschränkung der offenen Bauweise städtebaulich nicht erforderlich, sodass hier alle Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) zulässig sein können.

In verschiedenen Bereichen mit einer Reihenhausbebauung, wie entlang der Bürgermeister-Klute-Straße, der nördlichen Ostdeutschen Straße, der Schweriner Straße, der Wismarer Straße und in Teilen der Bahnhofstraße, wird in Übereinstimmung mit dem Bestand festgesetzt, dass nur Haugruppen zulässig sind.

Die Häuser einer Hausgruppe, oder die einzelnen Hälften eines Doppelhauses, sind an den inneren Grenzen qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinanderzubauen und auch im Übrigen so aufeinander abzustimmen, dass das von ihnen gebildete Gesamtbauwerk als bauliche Einheit erscheint.

**Geschlossene Bauweise** Im Süden des Plangebiets wird in dem Vorentwurf der Planung entlang eines Abschnitts der Ulzburger Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist hier mit Blick auf den vorhandenen Bestand, auf die Grundstückszuschnitte und auf die sich anschließenden baulichen Strukturen erforderlich. Mit einer geschlossenen Bebauung soll eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Bereiche und ein städtisches Stadtbild erreicht werden.

In den weiter nördlich liegenden Baugebieten an der Ulzburger Straße sind allerdings an vielen Stellen bereits in offener Bauweise errichtete Gebäude vorhanden, die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhalten. In dem Vorentwurf der Planung wird hier entsprechend auf die Festsetzung einer an diesen Stellen nicht verhältnismäßigen geschlossenen Bauweise, sowie auf die Festsetzung einer anderen (offenen) Bauweise, verzichtet. Mit dem generellen Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise können in den entsprechenden Baugebieten an der Ulzburger Straße sowohl am vielfach vorhandenem Bestand orientierte, eigenständige (offene) Baukörper, als auch aus stadtgestalterischen und aufgrund ihrer lärmabschirmenden Wirkung hier zu begrüßende grenzüberschreitende, straßenbegleitende Baukörper mit einem städtebaulich angemessenen Maßstab entstehen. Es besteht keine planungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung der einen oder der anderen Bauform.

**Abweichende Bauweise**

In mehreren Baugebieten an der Pestalozzistraße, der südlichen Ostdeutschen Straße, am Bartelsgang sowie am Distelweg wird auf Grundstücken, die mit Reihenhäusern oder längeren Geschosswohnungsbauten bebaut sind, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Vorhaben sind hier gemäß der entsprechenden textlichen Festsetzung in offener Bauweise zu errichten, wobei die Gesamtlänge der aneinander angrenzenden Gebäude (insbesondere bei einer Hausgruppenzeile) bzw. eines Gebäudes abweichend von der offenen Bauweise auch über 50,0 m betragen darf. Mit dieser Festsetzung soll in erster Linie den Eigentümerinnen und Eigentümern der Reihenendhäuser die Möglichkeit gegeben werden, auf den zur Verfügung stehenden freien Flächen, angrenzend an die vorhandenen Gebäude, neu anbauen zu können. Am Distelweg ist eine abweichende Bauweise aufgrund des vorhandenen, über 50,0 m langen Gebäudebestandes erforderlich, der mit der Planung gesichert werden soll. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht insgesamt im Verbund mit weiteren Festsetzungen, wie einer Beschränkung der überbaubaren Fläche, eine sinnvolle Ausnutzung von vorhandenen Baulücken und von Anbaupotenzialen.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

**Baugrenzen**

In dem Vorentwurf der Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich mit Baugrenzen definiert. Hauptgebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der entsprechend abgegrenzten Flächen errichtet werden; denkbare Abweichungen werden in dem folgenden Unterpunkt „Überschreitung der Baugrenzen“ thematisiert.

Die festgesetzten Baugrenzen definieren in diesem Vorentwurf mögliche Raumkanten entlang der Straßen, sowie stellenweise freizuhaltende Innenbereiche. Sie nehmen, wo immer dies sinnvoll möglich und städtebaulich vertretbar ist, auf den schützenswerten, aus ökologischen, stadtklimatischen und stadtgestalterischen Gründen zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht, der im Zuge dieses Vorentwurfs noch nicht abschließend ist, und stellen sicher, dass dieser auch bei Neubauvorhaben erhalten werden kann.

Für die Baugebiete mit einer Reihenhausbauung sollen eingeschossige Anbauten, wie z. B. Wintergärten, ermöglicht werden. Hiermit soll den Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die nach heutigen Gesichtspunkten geringen Wohnflächen der überwiegend in den 1950er Jahren errichteten Reihenhäuser zu vergrößern und dadurch den Wohnwert zu steigern. Die Festsetzung berücksichtigt insoweit auch die sich wandelnden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und trägt entsprechenden Anfragen aus der Anwohnerschaft Rechnung. Die Baugrenzen tragen durch eine Limitierung der möglichen Tiefe von Anbauten dazu bei, eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke durch die Anbauten zu vermeiden und eine gegenseitige Rücksichtnahme sicherzustellen. Die Anbauten in den Gartenbereichen dürfen entsprechend eine städtebaulich vertretbare Tiefe von in der Regel ca. 3,0 m bis ca. 3,5 m aufweisen. Die in diesem Vorentwurf leicht unterschiedlichen Maximaltiefen bei den einzelnen

Reihenhauszeilen ergeben sich aus den voneinander abweichenden Reihenhaustypen, die unterschiedliche Gebäudetiefen und Wohnflächen aufweisen.

Darüber hinaus werden im Bereich der Reihenhausbebauung, wenn ausreichend Platz vorhanden ist und eine Beeinträchtigung des Baumbestands vermieden werden kann, sinnvoll nutzbare überbaubare Flächen für Ergänzungsbauten im Bereich der Endreihenhäuser festgesetzt, um hier zusätzlichen Wohnraum bzw. neue Wohnungen schaffen zu können.

Für die weiteren Abschnitte mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten und entlang der Ulzburger Straße werden im Gegensatz zu den Reihenhausbereichen in der Regel nicht baukörperbezogene, sondern grundstücksübergreifende, großflächige Baufenster ausgewiesen. Dies ermöglicht eine Sicherung des Bestandes, sowie in einem vertretbaren Rahmen eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, oder die Errichtung neuer Bauten. Rückwärtige, straßenabgewandte Innen(hof-)bereiche sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft stellenweise von einer Bebauung freizuhalten. Die weitere Regelung der zulässigen Bebauung erfolgt in den Bereichen, in denen mit Baugrenzen größere und weitestgehend vom Bestand unabhängige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, in erster Linie über die Festsetzung einer maximal zu versiegelnden Fläche (Grundflächenzahl) und weitere Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung.

#### Überschreitung der Baugrenzen

Im Rahmen des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden. Die Errichtung von Balkonen, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen, Erkern, technischen Anlagen, etc. kann entsprechend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein, wenn nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans, beispielsweise zum festgesetzten Baumbestand, dem entgegenstehen oder eine sonstige relevante Beeinträchtigung städtebaulich beachtlicher Belange oder Erwägungen (§ 1 Abs. 6 BauGB) vorliegt. Landesrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt. Mit der Anwendung dieser Regelung der Baunutzungsverordnung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Fläche noch in einem vertretbaren Rahmen z. B. ortsübliche (Flucht-) Balkone und sonstige erforderliche Gebäudeteile entstehen können. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ergibt sich in dem Vorentwurf dieser Planung auch mit Rücksicht auf diese geringfügige allgemeine Überschreitungsmöglichkeit.

Unter vergleichbaren Bedingungen zu den obigen Ausführungen können in weiten Teilen des Plangebiets wie allgemein üblich auch Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wie z. B. Tiefgaragen mit ihren (überdachten) Zufahrten, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, soweit dem keine anderen Festsetzungen, z. B. zum Baumbestand, entgegenstehen.

Im Bereich der Reihenhausbebauung sollen mit der Planung neben Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, die in der Planzeichnung u. A.

über die Lage der Baugrenzen ermöglicht werden, vor dem Hintergrund einzelner Vorbilder auch vertretbare Möglichkeiten für Erweiterungen in den Eingangsbereichen über Windfänge, Vorräume und Vorbauten geschaffen werden. Mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung soll den Eigentümerinnen und Eigentümern auch über eine Ausnutzung der Baugrenzen hinaus die Möglichkeit gegeben werden, die nach heutigen Gesichtspunkten kleinen Wohnflächen der überwiegend in den 1950er Jahren errichteten Reihenhäuser zu vergrößern und hiermit den Wohnwert zu steigern. Die Festsetzung berücksichtigt die sich wandelnden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die angemessene Begrenzung der Überschreitung auf eine Tiefe von maximal 2,0 m und die Beschränkung der maximalen Höhe erfolgt aus stadtgestalterischen und nachbarschützenden Gesichtspunkten. Die Nachbarschaft und die vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen sollen nicht mit unpassend großen Vorbauten überfrachtet werden.

### **3.6 Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

#### **Nebenanlagen**

Grundsätzlich sind in dem Plangebiet baugebietsverträgliche Nebenanlagen zulässig. Die Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Zu beachten ist bei der Standortwahl von Nebenanlagen, dass diese Anlagen die dauerhafte Erhaltung der festgesetzten oder neu anzupflanzenden Bäume nicht negativ beeinträchtigen dürfen.

#### **Stellplätze und Garagen**

Es ist ein ausgewiesenes Ziel dieser Planung, in dem Plangebiet die verkehrliche Erschließung zu sichern und die Stellplatzsituation zu verbessern. Um dieses Ziel bedarfsgerecht zu erreichen, werden den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in der Regel Freiheiten bei der Wahl der Anzahl und Lage der Stellplätze und Garagen eingeräumt und Möglichkeiten, die zu weiteren Stellplätzen führen könnten, in die Planung mit aufgenommen. Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand darf durch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen allerdings nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus werden mehrere bereits vorhandene größere Stellplatz- und Garagenanlagen am Distelweg, am Irisgang, an der Quickborner Straße, an der Pestalozzistraße und an der Schweriner Straße dauerhaft gesichert. In den entsprechend festgesetzten Flächen sind Stellplätze und/oder Garagen, sowie die mit diesen Einrichtungen unmittelbar verbundenen Anlagen wie Zufahrten, Ladestationen, Entwässerungsanlagen, Begleitgrün, etc. zulässig. Wenn auf einem Grundstück Flächen für Stellplätze oder für Garagen festgesetzt sind, wird mit einer textlichen Festsetzung klargestellt, dass oberirdische Stellplätze oder Garagen zum Schutz der Nachbarschaft nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Darüber hinaus werden in diesem Vorentwurf der Planung im Bereich der Reihenhäuser in der nördlichen Bürgermeister-Klute-Straße weitere neue Flächen für Stellplätze in den rückwärtigen Gartenbereichen der bisher nicht mit einem Kraftfahrzeug erreichbaren Grundstücke festgesetzt. Um es den Eigentümerinnen und Eigentümern der Reihenhäuser zu ermöglichen, hier

ihre Autos unmittelbar auf ihren eigenen Grundstücken zu parken, soll auch ein Ausbau der bestehenden, schmalen Erschließungswege in befahrbare Erschließungsstraßen (Privatstraßen) ermöglicht werden. Die im Vorentwurf der Planzeichnung getroffenen Darstellungen stellt im Grundsatz die planungsrechtliche Umsetzung des Ergebnisses einer vorrangegangenen, von der frühzeitigen Beteiligung unabhängigen Vorabstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verbesserung der Stellplatzsituation in diesem Bereich dar. Mit der Ausnutzung bzw. Umsetzung dieser neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten könnten unmittelbar auf mehreren Reihenhausgrundstücken, die über keine Stellplätze verfügen, neue Stellplätze geschaffen werden.

Auch auf allen anderen Baugrundstücken, auf denen in dem Vorentwurf der Planung keine Flächen für Stellplätze oder für Garagen explizit festgesetzt bzw. zugewiesen werden, ist die Errichtung dieser Anlagen zulässig, soweit die weiteren planungsrechtlichen Anforderungen und die allgemeinen Vorgaben der BauNVO eingehalten werden. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind für die Berechnung der Grundflächenzahl relevant und hier nach der Maßgabe des § 19 BauNVO zu berücksichtigen. Um die Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrtswege möglichst gering zu halten und um Konflikte mit der Nachbarschaft durch eine Anordnung von möglicherweise konflikträchtigen Stellplatzanlagen (Lärm) in den ruhigen, straßenabgewandten Gartenbereichen möglichst vermeiden zu können, sind oberirdische Stellplätze und Garagen nach Maßgabe einer textlichen Festsetzung in der Regel nur in den vorderen, straßennahen Grundstücksbereichen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar von einer Straßenverkehrsfläche oder von einer Fläche, die mit einem Fahrrecht belastet werden, und somit über ein anderes Privatgrundstück erschlossen werden (sogenanntes Pfeifenstilgrundstück, üblicherweise bei einer Hinterliegerbebauung) kann von dieser Verpflichtung zu einer straßennahen Lage abgewichen werden. Tiefgaragen, von denen keine mit oberirdischen Stellplätzen vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die Wohnruhe ausgehen, werden von den Festsetzungen nicht erfasst und sind in der Regel überall auf den Grundstücken zulässig, wenn u. A. der festgesetzte Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

### **3.7 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Verkehrskonzept | Mit dem Vorentwurf der Planung soll das bestehende Straßennetz gesichert und mit Rücksicht auf die neuen Bebauungsmöglichkeiten, die mit der Planung geschaffen werden, an geeigneten Stellen, an denen die bestehenden Querschnittsbreiten für eine Verbesserung der Verkehrssituation nicht ausreichend sind, erweitert werden. |
| Bahnanlagen     | Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Bahnanlage der AKN-Eisenbahn GmbH. Die Flächen dieser Bahnanlage werden im Bebauungsplan Nr. 344 als Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB unverändert nachrichtlich übernommen.   |

**Öffentliche  
Straßenverkehrs-  
flächen**

Die in dem Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden in der Regel als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Verkehr dienenden Anlagen einschließlich Straßenbegleitgrün und untergeordnetem Stadtmobiliar zulässig. (z. B. Grünstreifen, Fahrgastunterstand, Bänke, Verteilerschränke.)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientieren sich in Ihren Ausmaßen überwiegend am vorhandenen Bestand. An mehreren Stellen werden in diesem Vorentwurf der Planung zur Verbesserung der Parksituation, Straßenraumbegrünung und Verkehrssicherheit, auch mit Blick auf den Fuß- und Radverkehr, etwas breitere Straßenverkehrsflächen im Vergleich zu den teilweise schmalen, derzeitigen Ausbauzuständen festgesetzt.

Im nördlichen Abschnitt der Bürgermeister-Klute-Straße wird in dem Vorentwurf der Planung eine Verbreiterung der hier sehr schmalen Straße von ca. 5,50 auf bis zu 6,50 m vorbereitet. Hierzu wird auf beiden Straßenseiten ein jeweils 0,50 m schmaler Teilbereich der angrenzenden Privatgrundstücke neu als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Vorfeld ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Erweiterung ist städtebaulich vertretbar, da hiermit zulässiger Parkraum geschaffen und die Verkehrssituation verbessert werden kann.

Mit dem Vorentwurf der Planung ist darüber hinaus eine Verbreiterung von Teilbereichen der Glockenheide und des Resedastiegs auf eine Breite von zehn Metern vorgesehen. Hintergrund ist, dass hier im Zuge der Planung Neubau- und Nachverdichtungspotenziale gehoben werden und dadurch ein höherer Bedarf an Parkraum und an eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, auch im Verbund mit einer Begrünung, besteht.

Auch an der Ulzburger Straße erstreckt sich die in dem Vorentwurf der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche in der Regel bis zu 2,50 m, stellenweise auch mehr, beidseitig auf die angrenzenden privaten Grundstücke. Mit der hier vorgesehenen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Vergleich zum Bestand soll die rechtliche Grundlage für einen zukünftigen Ausbau der Hauptverkehrsstraße zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Die gegenwärtige Situation mit einem einseitigen, zu schmalen benutzungspflichtigen Zweirichtungsradweg auf der Westseite der Ulzburger Straße ist nicht zufriedenstellend. Für eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation sind allerdings zusätzliche Flächen von den angrenzenden Privatgrundstücken erforderlich, da die vorhandenen Straßenbreiten an vielen Stellen für die Herstellung eines baulich angelegten Radwegs auf öffentlichen Grund derzeit nicht ausreichen. Mit der Festsetzung einer verbreiterten Straßenverkehrsfläche kann eine rechtliche Grundlage für einen Erwerb von Flächen durch die Stadt geschaffen werden, was eine Grundvoraussetzung für einen zukünftigen Umbau der Ulzburger Straße zur Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr darstellt. Die Verbreiterung der Straße ist vertretbar, da die mit der Verbreiterung beabsichtigte Förderung des Fuß- und Radverkehrs und Konfliktminimierung mit anderen Verkehrsteilnehmenden im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Die städtischen Plätze an der Ecke Distelweg / Bahnhofstraße und südlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die Ulzburger Straße werden in diesem Vorentwurf der Planung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – multifunktionaler Quartiersplatz festgesetzt. Die Flächen sollen als Potenzialflächen für eine multifunktionale Nutzung vorgehalten werden.
Ruhender Verkehr und öffentliche Parkplätze	Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden nach dem Vorentwurf der Planung bedarfsgerecht generell so festgesetzt, das hier auch Parkplätze möglich sind. Zusätzlich sollen, wie in dem vorstehenden Unterpunkt „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ beschrieben, mehrere Straßen in dem Plangebiet, auch zur Herstellung zusätzlicher Parkmöglichkeiten, erweitert werden. Für Ausführungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken wird auf die Planzeichnung und die Ausführungen in dem Kapitel 3.6 „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ verwiesen.
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	<p>In dem Plangebiet sind bereits im Bestand nahe der Glockenheide mehrere bebaute Grundstücke vorhanden, die aufgrund ihrer straßenfernen Lage in zweiter Reihe über vorgelagerte private Flächen erschlossen werden. Diese privaten Flächen werden in der Planung als mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Norderstedt und der Stadtwerke Norderstedt zu belastende Flächen festgesetzt. Dies stellt sicher, dass eine Bebauung dieser Flächen ausgeschlossen ist und die Erschließungsfunktion für die Hinterliegergrundstücke dauerhaft gesichert werden soll. Der Kreis der von den Rechten zu begünstigten Grundstücke (= Anlieger) umfasst alle Grundstücke, die Teil der zu belastenden Flächen sind, sowie Grundstücke, die unmittelbar an die zu belastenden Flächen angrenzen und deren Erschließung über die zu belastenden Flächen erfolgt. Begünstigt werden sollen aufgrund des in den Flächen vorhandenen Leitungsbestandes auch die Stadt Norderstedt und die Stadtwerke Norderstedt.</p> <p>Auch im Bereich der nördlichen Bürgermeister-Klute-Straße werden vier Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Norderstedt und der Stadtwerke Norderstedt belastet werden sollen. Die Flächen dienen der Erschließung der senkrecht zur Straße angeordneten Reihenhausezeilen, die aktuell nur über schmale, nicht befahrbare öffentliche Fußwege erschlossen werden. Um es den Eigentümerinnen und Eigentümern der Reihenhäuser zu ermöglichen, ihre Autos unmittelbar auf ihren eigenen Grundstücken zu parken, ist es beabsichtigt, die bisherigen schmalen öffentlichen Erschließungswege in die Hand der angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer zu geben, damit diese die für eine Befahrbarkeit erforderliche Erweiterung der Wege umzusetzen und auf ihren eigenen Grundstücken Stellplätze herstellen zu können. Um eine Erschließung der bestehenden Grundstücke im Sinne des § 30 BauGB zu sichern, müssen die Geh- Fahr- und Leitungsrechte bei einer Privatisierung der Wege als Grunddienstbarkeit oder Baulast gesichert werden. Der Kreis der von den Rechten zu begünstigten Grundstücke (= Anlieger) umfasst alle Grundstücke, die Teil der zu belastenden Flächen sind, sowie Grundstücke, die unmittelbar an die zu belastenden Flächen</p>

angrenzen. Begünstigt werden sollen aufgrund des Leitungsbestandes auch hier die Stadt Norderstedt und die Stadtwerke Norderstedt.

An der Bahnhofstraße 107 soll mit einem Gehrecht zugunsten der südlich angrenzenden Reihenhausesgrundstücke ein gebäudeunabhängiger Zugang zu den Gartenbereichen dieser Grundstücke gesichert werden.

Bereiche ohne  
Ein- und  
Ausfahrten

Es ist im Rahmen dieser Nachverdichtungsplanung im Bestand nicht sinnvoll oder erforderlich, für alle bebaubaren Grundstücke die Lage der Ein- und Ausfahrten verbindlich festzusetzen. Mit dem Vorentwurf dieser Planung soll den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern überwiegend die Freiheit gelassen werden, die Erschließung ihrer Grundstücke in den vorderen Grundstücksbereichen (zur Lage von Stellplätzen siehe auch Kapitel 3.6 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) möglichst flexibel ordnen zu können. Der geschützte Baumbestand darf allerdings, auch durch Zufahrten, nicht wesentlich beeinträchtigt werden und aus Gründen der Verkehrssicherheit kann es erforderlich sein, Sichtdreiecke freizuhalten.

Abweichend von dem beschriebenen Regelfall werden in diesem Vorentwurf entlang des nördlichen Abschnitts der Bürgermeister-Klute-Straße mehrere kleinere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Lage möglicher Stellplätze an der Bürgermeister-Klute-Straße mit dem neuen Stellplatzkonzept für die Reihenhäuser (siehe Kapitel 3.6 – Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) kompatibel ist und mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gewährleistet. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Stromverbrauchs (u. A. Strombedarf für Elektromobilität) werden in Zukunft vrstl. drei weitere Transformatorstationen zur Versorgung des Plangebiet erforderlich sein. Geeignete Standorte sollen im Zuge des weiteren Planverfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken ermittelt und, soweit erforderlich, planungsrechtlich gesichert werden.

Wärmeversorgung

In dem Plangebiet wird ein Gasnetz der Stadtwerke Norderstedt betrieben. Teile des Plangebiets sind darüber hinaus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme ist nach Aussage der Stadtwerke Norderstedt gegeben. Der Ausbau des Fernwärmenetzes soll nach der kommunalen Wärmeplanung in den nächsten Jahren vrstl. weiter vorangetrieben werden. Ggf. erforderliche Flächenbedarfe sollen im Zuge des weiteren Planverfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken betrachtet werden.

Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung neuer Bauvorhaben mit Telekommunikationsdiensten wird entsprechend der Telekommunikationswettbewerbsfreiheit in Deutschland im Rahmen der Erschließung geregelt. Die Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen von wilhelm.tel ist gewährleistet.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist gewährleistet.

- Schmutzwasser-entsorgung** Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist gesichert und erfolgt über das in den Straßen bestehende Kanalnetz. Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser dienen, können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.
- Niederschlagswasser** Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies wird über eine entsprechende textliche Festsetzung (siehe Kapitel 3.10) gesichert.
- 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.
- Die Straßenquerschnitte in dem Plangebiet sind in weiten Teilen für eine Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet. An anderen Stellen können Engstellenfahrzeuge zum Einsatz kommen. Im Norden der Bürgermeister-Klute-Straße kommt es im Bestand aufgrund der geringen Straßenbreite von stellenweise unter 5,50 m und parkenden Fahrzeugen im Kurvenbereich teilweise zu Platzkonflikten mit den Müllfahrzeugen. Planungsrechtlich ist es vorgesehen, den Straßenraum an dieser kritischen Stelle durch den Erwerb von privaten Flächen zu erweitern, um die Konfliktstelle zu entschärfen.
- Versorgungsflächen** In dem Vorentwurf der Planung werden zwei auf städtischen Flächen liegende Transformatorenhäuser am Irisgang und an der Ostdeutschen Straße über die Festsetzung von Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert. Eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Versorgungsanlagen über weitere Festsetzungen ist an diesen Stellen nicht erforderlich. Eine Unterbauung des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes ist zum Wohl der Allgemeinheit in dem für das Vorhaben erforderliche Maß zulässig, wenn der Erhalt der Bäume hierdurch nicht gefährdet wird. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens sollen in Abstimmung mit den Stadtwerken, abhängig von der Erforderlichkeit, an geeigneten Standorten aller Voraussicht nach noch zusätzliche Versorgungsflächen für weitere Transformatorenstationen, oder für eine Erneuerung bzw. Verlagerung bestehender Stationen, gesichert und festgesetzt werden.
- Versorgungsanlagen und -leitungen** Fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien und Nebenanlagen, die zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können in allen Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.
- Der festgesetzte erhaltenswerte Baumbestand soll in den Baugebieten durch neue ober- oder unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie durch Versorgungsanlagen, nicht über ein ggf. unvermeidbares Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die langfristige Überlebensfähigkeit der schützenswerten, zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Bäume muss auch noch nach Baumaßnahmen gegeben sein; wesentliche Beeinträchtigungen sind unzulässig.

**Leitungsrechte** In dem Plangebiet werden an mehreren Stellen Flächen, die unter anderem mit Leitungsrechten belastet werden sollen, festgesetzt. Für nähere Ausführungen und eine Begründung der Erforderlichkeit dieser Festsetzungen wird auf Kapitel 3.7, Unterpunkt „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ verwiesen.

**Feuerwehrbelange** Die Abstimmung der Planung mit den Belangen der Feuerwehr soll auch über die frühzeitige Beteiligung im weiteren Planverfahren erfolgen.

### **3.9 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen**

**Grünkonzept** In dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 344 sind in Hinblick auf den derzeitigen frühen Verfahrensstand vorerst knappe quantitative und qualitative Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und Erhaltungs- bzw. Anpflanzgeboten enthalten. Mit den Festsetzungen wird das Planungsziel „Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und weiterer Grünstrukturen“ verfolgt. Der Fokus liegt in dem bebauten Gebiet auf dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes und auf einer möglichst naturverträglichen Gestaltung und Begrünung im Zusammenhang mit Neubauvorhaben.

**Öffentliche Grünflächen und Spielplätze** In dem Planvorentwurf sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Östlich des Jugendhauses und der Kindertagesstätte ist an der Glockenheide ein Spielplatz vorhanden, der planungsrechtlich über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert wird. Östlich der Bürgermeister-Klute-Straße ist im Bereich der Hausgruppen ein weiterer kleinerer Spielplatz zu finden, der ebenfalls über diese Flächenfestsetzung dauerhaft gesichert wird. Der Schulhof der offenen Ganztagsgrundschule Friedrichsgabe stellt weitere Spielmöglichkeiten in dem Plangebiet bereit. Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Spielplätze erfolgt, um auch abseits der vorhandenen privaten Spielplätze wohnortnahen Spielmöglichkeiten dauerhaft zu erhalten und fördern zu können.

In dem bebauten Plangebiet bieten sich im Rahmen dieses Vorentwurfs darüber hinaus keine weiteren Flächen für eine Festsetzung als Grünfläche oder Spielplatzfläche an. Die Freiraumentwicklung in dem innerstädtischen Plangebiet erfolgt vor dem Hintergrund des vorhandenen gebauten Bestandes neben der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorrangig über eine Sicherung des schützenswerten Baum- und Grünbestandes, eine Beschränkung der Flächenversiegelung und Vorgaben zur Grundstücksbegrünung zwecks Sicherung und Verbesserung eines gesunden Wohnumfeldes, kleinklimatischer Verbesserungen und Steigerung der Biodiversität.

**Erhaltenswerter Baumbestand** In dem Vorentwurf der Planzeichnung werden eine Vielzahl geschützter Bäume und Grünstrukturen, die auf öffentlichen und privaten Grundstücken vorhanden sind, aufgrund ihrer ökologischen und stadtklimatischen Bedeutung und Ihrer Schutzbedürftigkeit als zu erhaltend gekennzeichnet. In diesem Vorentwurf der Planung sind sowohl die genauen Baumstandorte, als

auch die festgesetzten Ausmaße der Bäume noch nicht abschließend. Die dargestellten vorläufigen Durchmesser der zu erhaltenden Bäume stellen in der Regel die gerundeten Ausdehnungen der Kronentraufen (Ausmaße der Baumkronen) in schematischer Form dar.

Maßnahmen, die die festgesetzten Bäume vrstl. wesentlich beeinträchtigen könnten, wie z. B. erhaltungsrelevante Versiegelungen in den Wurzelbereichen (in der Regel gemäß DIN 18920 und R SBB Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m nach allen Seiten), sind unzulässig. Bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen sind nach Maßgabe einer textlichen Festsetzung gleichwertige Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück erforderlich. Die erforderliche Gleichwertigkeit einer Ersatzpflanzung kann auch bedeuten, dass für einen großen abgängigen Baum ggf. mehrere kleinere Bäume als Ersatz gepflanzt werden müssen. Das grundsätzliche Ziel der Erhaltungsfestsetzung ist es, den vorhandenen Baumbestand, auch mit Ersatzpflanzungen, dauerhaft in seiner Funktion zu sichern, damit die Bäume weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und Stadtgestaltung in dem bebauten städtischen Umfeld leisten können.

Flächen mit  
Erhaltungsbindun-  
gen für Bäume,  
Sträucher und  
sonstige  
Bepflanzungen

In dem Plangebiet sind neben den im Vorentwurf noch nicht abschließend dargestellten Einzelbäumen stellenweise auch größere, flächenhafte Grünstrukturen aus ökologischen, stadtgestalterischen und z. T. Lärmschutzgründen zu sichern und zu erhalten. Die entsprechenden Flächen werden mit Erhaltungsbindungen festgesetzt. Bei Abgang von Gehölzen sind an geeigneter Stelle in der Fläche gleichwertige Ersatzpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Neuanpflanzungen  
(Grünstrukturen)

Mit dem Vorentwurf dieser Planung ist es beabsichtigt, dass neben den vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen bei baulichen Veränderungen auf den Privatgrundstücken zusätzliche neue Bäume angepflanzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine allgemeine textliche Festsetzung in den Vorentwurf der Planung mit aufgenommen, die vorhabenbezogen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen die Pflanzung eines oder ggf. mehrerer standortgerechter Bäume vorsieht. Bereits auf dem Grundstück vorhandene, zu erhaltende Bäume, oder von einem benachbarten Grundstück mit der Krone mehr als 3,00 m überhängende Bäume, können nach Maßgabe der Festsetzung angerechnet werden. Die Festsetzung soll perspektivisch zu einer stärkeren Begründung des Gebiets, insbesondere im direkten Zusammenhang mit baulichen Veränderungen, beitragen.

Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Auflockerung und Begrünung größerer (und ggf. überdachter) Stellplatz- bzw. Garagenanlagen getroffen. Bei Bauvorhaben, die mit vier oder mehr oberirdischen Stellplätze bzw. Garagen einhergehen, wird festgesetzt, dass je vier Stellplätze/Garagen angrenzend ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten ist, sofern keine Tiefgarage hergestellt wird. Die Bäume sollten zur Gliederung und Beschattung der Stellplatzanlage möglichst zwischen den bzw. angrenzend an die dann in Vierergruppen gegliederten Stellplätze gepflanzt werden, um mit einem ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen eine gute

Entwicklung fördern zu können. Auch hier können bereits auf dem Grundstück vorhandene oder benachbarte Bäume nach Maßgabe der textlichen Festsetzung angerechnet werden.

- Boden** Zur dauerhaften Sicherung einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des nicht überbauten Bodens und zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer benachbarten Baumaßnahme wird festgesetzt, dass die natürliche Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Auswirkungen von Nachverdichtungsvorhaben auf Bodenfunktionen, wie die Versickerungsfähigkeit des zu schützenden Bodens, minimiert werden.
- Eingriff und Ausgleich** Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Hierzu wird ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag erstellt werden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist das bisher geltende Planungsrecht zu beachten und gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu berücksichtigen. Ob für die Planung externe Ausgleichsflächen erforderlich werden, ist im Verfahren zu klären.
- Artenschutz** Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Planverfahren betrachtet. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird im weiteren Planverfahren voraussichtlich eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt werden.

### **3.10 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung**

- Entwässerungskonzept** Um eine zusätzliche Belastung der insbesondere in der Pestalozzistraße und in der Ulzburger Straße überlasteten Regenwasserkanalisation durch zukünftige Baumaßnahmen zu vermeiden, werden bereits in den Vorentwurf der Planung klare Festsetzungen zum Wasserhaushalt und zur Versickerung mit aufgenommen.
- Grundwasser** Zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Flora in dem Plangebiet wird die Unzulässigkeit von Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen können, festgesetzt. Temporäre bzw. nicht dauerhafte Eingriffe, z. B. im Zuge von Baumaßnahmen, sind vertretbar, solange der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Bei längerfristigen Eingriffen sollte eine Bewässerung von betroffenen Bäumen vorgesehen werden, um eine nicht zulässige wesentliche Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes zu vermeiden.
- Versickerung von Niederschlagswasser** Das Plangebiet ist mit einer Kanalisation (Trennsystem) erschlossen. Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser dienen, können in den Baugebieten gemäß des § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung, -rückhaltung und -beseitigung sind darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Diese Möglichkeiten lassen im Verbund mit den für

eine örtliche Versickerung gut geeigneten Boden- und Grundwasserverhältnissen (Eisenhumuspodsol-Böden) eine effektive Regulierung des Niederschlagswasserabflusses auf den Baugrundstücken, auch bei einer möglichen zusätzlichen Versiegelung durch Nachverdichtungsvorhaben, zu. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist entsprechend vor dem Hintergrund der genannten Verhältnisse und den geschilderten planungsrechtlichen Möglichkeiten nach Maßgabe einer textlichen Festsetzung direkt auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Festsetzung soll einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes leisten, eine nicht gewünschte zusätzliche Belastung des städtischen Entwässerungssystems verhindern und eine Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels durch weitere versiegelte Flächen auch in Zukunft vermeiden.

### 3.11 Immissionsschutz

Straßenverkehrs-,  
Gewerbe- und  
Freizeitlärm

Im weiteren Planverfahren wird eine Immissionsuntersuchung erstellt, um die Auswirkungen des Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu ermitteln und um geeignete planungsrechtliche Festsetzungen zur Bewältigung möglicher Konfliktslagen in den Plan mit aufnehmen zu können.

Gerüche

Es sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gerüche ersichtlich. In dem Gebiet sind keine Geruchsemitter vorhanden, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten. Der Abstand der Wohnbebauung bzw. der Wohnbauflächen zu den aufgrund des ausreichenden Abstands hier nicht mehr relevanten, verarbeitenden Gewerbebetrieben südlich des Erlengangs bzw. südlich des Plangeltungsbereichs beträgt deutlich über 100 m.

### 3.12 Geothermie

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Norderstedt. In dem Gebiet ist es daher genehmigungspflichtig, Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme zu errichten oder wesentlich zu ändern. Vor der Errichtung oder Nutzung von geothermischen Anlagen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Die Nutzung von geothermischen Anlagen ist in diesem Bereich nach der kommunalen Wärme- und Kälteplanung nicht explizit vorgesehen.

### 3.13 Altlasten

Altstandorte und  
Altablagerungen

In dem Plangebiet sind nach derzeitigen Kenntnisstand keine Altablagerungen und Altstandorte vorhanden. Zwei angrenzende Verdachtsflächen wurden durch Sachverständige untersucht mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung oder des Grundwassers in dem Plangebiet besteht. In dieser Planung sind keine altlastenbezogenen Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

### **3.14 Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Archäologischen Interessengebiets.

Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern und Schutzzonen innerhalb des Plangebiets bestehen nicht. Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dabei nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Unabhängig davon ist § 15 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, auf dessen wesentliche Inhalte im Bebauungsplan hingewiesen wird:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

### **3.15 Kampfmittel**

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein.

Für das Gebiet ist keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein 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 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 zu dieser Bauleitplanung wird vor dem Hintergrund des derzeitigen Vorentwurfsstandes im weiteren Planverfahren erstellt.

## 5 Abwägung der Planungsauswirkungen

---

Eine rechtsverbindliche Abwägung der Auswirkungen der Planung kann erst mit dem Abschluss des Planverfahrens nach der Ermittlung und Bewertung aller relevanten Belange, auch der Umweltbelange in Form des Umweltberichts, erfolgen. Im Rahmen dieses Vorentwurfs erfolgt noch keine rechtsverbindliche Abwägung der dargestellten Vorentwurfsplaninhalte.

## 6 Städtebauliche Daten

---

Flächenbilanz	Größe des Plangebiets	ca.	381.793 m <sup>2</sup>	≙ 38,18 ha
	Allgemeine Wohngebiete	ca.	233.070 m <sup>2</sup>	≙ 23,31 ha
	Mischgebiete	ca.	32.918 m <sup>2</sup>	≙ 3,29 ha
	Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	33.732 m <sup>2</sup>	≙ 3,37 ha
	Verkehrsflächen	ca.	69.696 m <sup>2</sup>	≙ 6,97 ha
	Bahnanlagen	ca.	9.417 m <sup>2</sup>	≙ 0,94 ha
	öffentliche Grünflächen	ca.	2.827 m <sup>2</sup>	≙ 0,28 ha
	Versorgungsflächen	ca.	132 m <sup>2</sup>	≙ 0,01 ha

## 7 Kosten und Finanzierung

---

Die mit dieser Planung in Zusammenhang stehenden Kosten können aufgrund des derzeitigen Vorentwurfsstandes erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens realistisch beziffert werden.

## 8 Realisierung der Maßnahme

---

Bodenordnung	Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.
Sozialplan	Die Realisierung des Bebauungsplans erfordert voraussichtlich nicht die Erarbeitung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB. Es ist auf Grundlage des Vorentwurfs nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt.

## 9 Beschlussfassung

---

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt "Friedrichsgabe Mitte" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

**STADT NORDERSTEDT**  
Die Oberbürgermeisterin

Katrin Schmieder

## Anlage 1: Pflanzliste

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

### Hinweise:

- Bitte beachten Sie die jeweils geforderte **Pflanzgröße (Pflanzqualität)**.
- Gemäß Baumschutzsatzung sind z.B. Bäume in der Qualität 16/18, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung zu wählen.
- **Bitte denken Sie daran, die Bäume regelmäßig zu wässern!**

### Großkronige Laubbäume:

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Linden- Arten, z.B. Winter-Linde, Sommer-Linde, Silber-Linde (*Tilia spec.*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Ulmenarten (*Ulmus spec.*)
- Birke (*Betula pendula*)

### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume:

- Kegel-Feld-Ahorn (*Acer campestre* `Elsrijk`)
- Feld- Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* `Eurostar`)
- Säulenförmiger Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* `Columnare`)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“)
- Pyramiden- Hainbuche (*Carpinus betulus* `Fastigiata`)
- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria* `Magnificata`)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- Schmalkronige Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* `Brouwers`)
- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Säulen-Blumenesche (*Fraxinus ornus* `Fastigiata`)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)

### Laubbäume für den kleinen Hausgarten:

- Säulenförmiger Blut-Ahorn (*Acer platanoides* `Crimson Sentry`)
- Trauer-Birke (*Betula pendula* `Youngii`)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Schmalwachsende Sommerlinde (*Tilia platyphyllos* `Örebro`)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) kleiner Baum (Großstrauch)
- Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi* `Carrierei`)
- Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet")
- Schmalkronige Wildbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")
- Vielblütiger Apfel (*Malus floribunda*)
- Herbstblühende Zierkirsche (*Prunus subhirtella* „Autumnalis“)

**Obstbäume:**

Apfel: (*Malus domestica*)

Mögliche Sorten: (die nachgenannten befruchten sich gegenseitig)

‘Cox Orange Renette’, ‘Finkenwerder Herbstprinz’, ‘Gravensteiner’, ‘Holsteiner Cox’, ‘Boskoop’, ‘Ingrid Marie’, ‘Kaiser Wilhelm’, ‘Rote Sternrenette’

Kirsche: (*Prunus avium*)

Standortbedingungen: Keine Staunässe und kein Sandboden

Mögliche Sorte: ‘Große Schwarze Knorpelkirsche’ als Befruchtersorte

Birne: (*Pyrus communis*)

Mögliche Sorten ‘Die Gute Graue’, ‘Gellerts Butterbirne’, ‘Williams Christ’, ‘Köstliche von Charneau’

Pflaume: (*Prunus domestica*)

Mögliche Sorten: Ontariopflaume, ‘Königin Viktoria’, ‘Hanita’ (Scharka-resistend)

**Laubgehölze für eine Hecke:**

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster, gewöhnlicher (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeiner Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Zudem, falls nicht zwingend Laubgehölzhecken vorgeschrieben sind:

- Eibe (*Taxus baccata*)

**Heimische Sträucher oder Heister:**

- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Erlen (*Alnus glutinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Holunder (*Sambucus racemosa* oder *nigra*)
- Rose (*Rosa canina* oder *rugosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hartriegelgewächse (*Cornus mas* / *Cornus sanguinea*)
- Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

**Immergrüne Arten:**

- Eibe (*Taxus baccata*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)