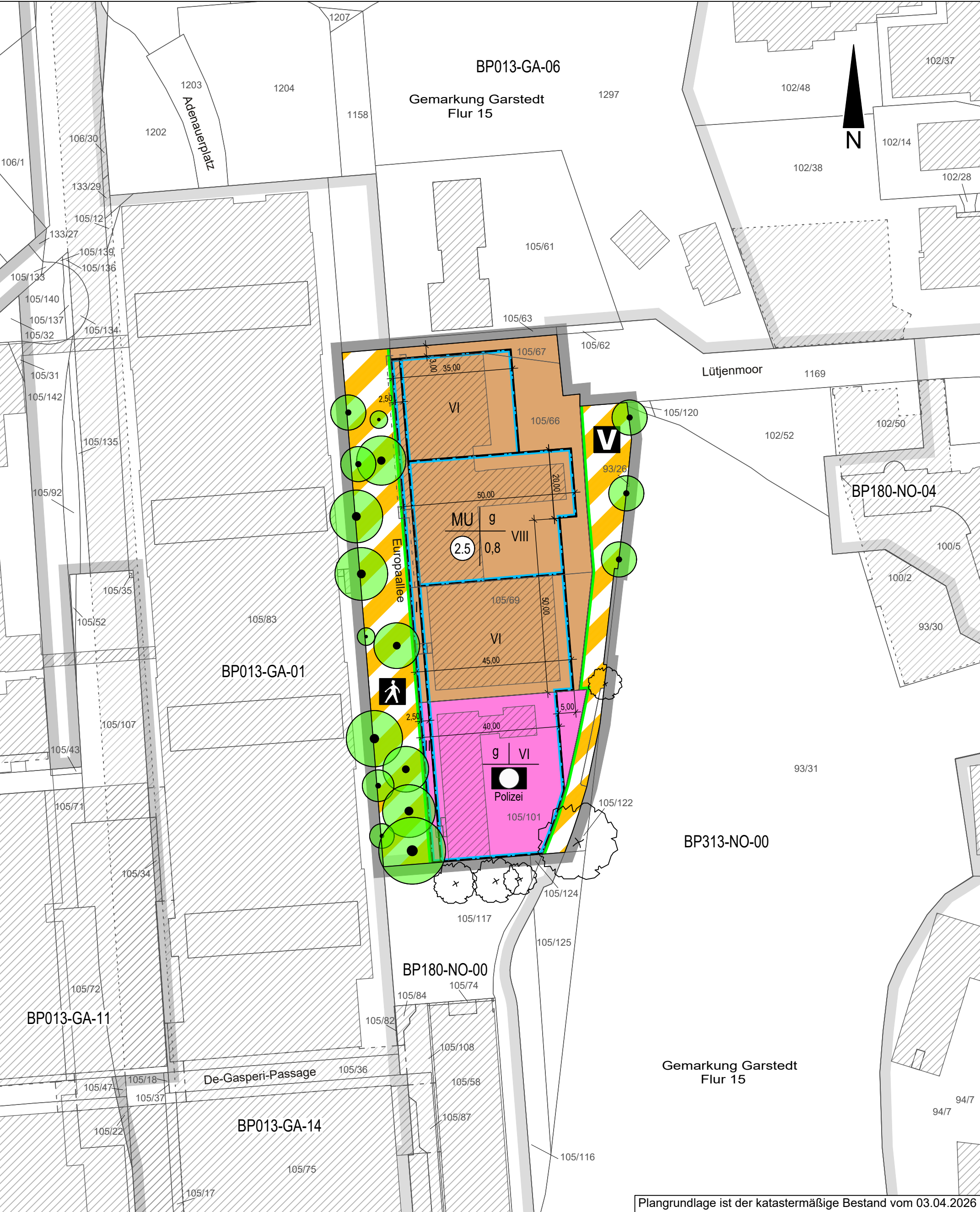


Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 325 Norderstedt "Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park"

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1 000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 325 Norderstedt, "Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park" für das Gebiet: Zwischen nördlicher Europaallee und Willy-Brandt-Park, südlich Stichstraße Lütjenmoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **2.5** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)

z.B. **0.4** Grundflächenzahl (§ 16 ff. BauNVO)

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

z.B. **g** geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen Zweckbestimmung: Polizei (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 94/7 Flurstücksbezeichnungen

Vorhandene bauliche Anlagen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Erhaltungswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (der Stadtvertretung) vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil am erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am und vom bis durchgeführt.

[Oder:

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.]

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

[Bei vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB ggf.: Den von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.]

[Ggf. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am den Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert [und zur erneuten Auslegung bestimmt]. [Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.]

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. [Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.]

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

[Oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.]

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den Stadt Norderstedt

Schmieder Oberbürgermeisterin

2. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, den

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung [und zusammenfassender Erklärung] auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Norderstedt, den

Schmieder Oberbürgermeisterin

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH)

Stadt Norderstedt

Schmieder Oberbürgermeisterin

Stadt Norderstedt

Schmieder Oberbürgermeisterin

Teil B -Text-

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den straßenseitigen, westlichen Erdgeschosszonen Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a Abs. (4) Nr. 1)

1.2 In dem Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.

2. **Gemeinbedarfsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 5 BauGB)

2.1 In der Gemeinbedarfsfläche sind Polizei und öffentliche Verwaltung zulässig.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Für bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen neu anzupflanzende Bäume (vgl. Anlage zur Begründung) sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

3.2 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m² je Baum vorzusehen.

3.3 Tiefgaranzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen. (vgl. Anlage zur Begründung)

3.4 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen. (vgl. Anlage zur Begründung)

3.5 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter, Paketstationen sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe dreiseitig einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (vgl. Anlage zur Begründung). Ausgenommen hiervon sind Müllsammelbehälter, die vornehmlich unterirdisch errichtet werden, wie bspw. sogenannte Unterflurcontainer.

3.6 Die Dachflächen sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in diesem Sinne nicht als technische Aufbauten zu betrachten. Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,05 m zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

4. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume in Ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichen Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste möglichst an derselben Stelle vorzunehmen. (vgl. Anlage zur Begründung) Sollte aus städtebaulichen oder verkehrlichen Gründen eine Anpflanzung an derselben Stelle nicht möglich sein, ist ein anderer Pflanzort zulässig, sofern die Anzahl der Baumstandorte nicht reduziert wird.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind temporäre und dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehruzufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), und sonstige Veräuelungen unzulässig. Ausnahmsweise kann der Schutzbereich für erforderliche temporäre Abgrabungen, Feuerwehruzufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Wege unterschritten werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist und wenn die in diesem Rahmen durchzuführenden Maßnahmen durchweg unter dauerhafter baumgutachterlicher Begleitung erfolgen.

4.3 Ausnahmsweise darf bei Abrissarbeiten eine Unterschreitung eines Abstands von 1,50 m zum Kronenraumbereich der mit Erhaltungsbindung festgesetzten Baumstandorte erfolgen, wenn die in diesem Rahmen durchzuführenden Maßnahmen durchweg unter dauerhafter baumgutachterlicher Begleitung erfolgen.

5. **Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

5.1 Unbelastetes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer fehlenden ausreichenden Versickerungsfähigkeit von dieser Festsetzung eine Befreiung erteilt werden.

5.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

5.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Hinweise:

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Die Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich plus 1,50 m) sind grundsätzlich von Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1 Fledermäuse:

In der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 1.3. und dem 1.12 aber auch im Winter vom 1.12. bis 28./29.2. können in Gebäuden vereinzelt Tiere vorkommen, größere Quartiere werden durch Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen. Die Tiere in Quartieren dürfen nicht getötet werden, d.h. es ist bis 5 Tage vor Abriss von Gebäuden oder während der Abrissarbeiten eine Überprüfung für Gebäudestrukturen auf vorkommende Fledermäuse erforderlich.

Bei einem Negativnachweis, d.h. es wird durch einen Fachmann bestätigt, dass keine Tiere vorkommen, ist der Abriss möglich. Wenn Tiere nachgewiesen werden, ist der Abriss nicht möglich, d.h. erst möglich, wenn Tiere Quartiere verlassen haben. Ggf. kann mit einer Ausnahme des LLUR eine Umsiedlung von Tieren durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Fledermäuse:

Die Heiligkeit aller Beleuchtungen im Bereich des Vorhabens wird auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten, die Leuchtkörper in geringer Höhe installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert).

Es ist sicher zu stellen, dass der Stadtlarm als Flugroute und Nahrungshabitat sowie der Park im Osten (Nahrungshabitat, Quartiere) frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben (im Vergleich zum Ist-Zustand vor Planungsumsetzung ohne Beleuchtung), um die hier verbleibenden Quartiere nicht zu entwerfen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-3 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Gebäudeabriss, Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittholz etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen Mitte August und Anfang März (Brutzeit), stattfinden.

Nach der Baufeldfreimachung müssen weitere Bauarbeiten vor der Brutperiode, also vor dem 1. März beginnen, damit sich die Vögel hinsichtlich ihrer Nistplatzwahl anpassen können. Fällt der Beginn der Bauarbeiten.

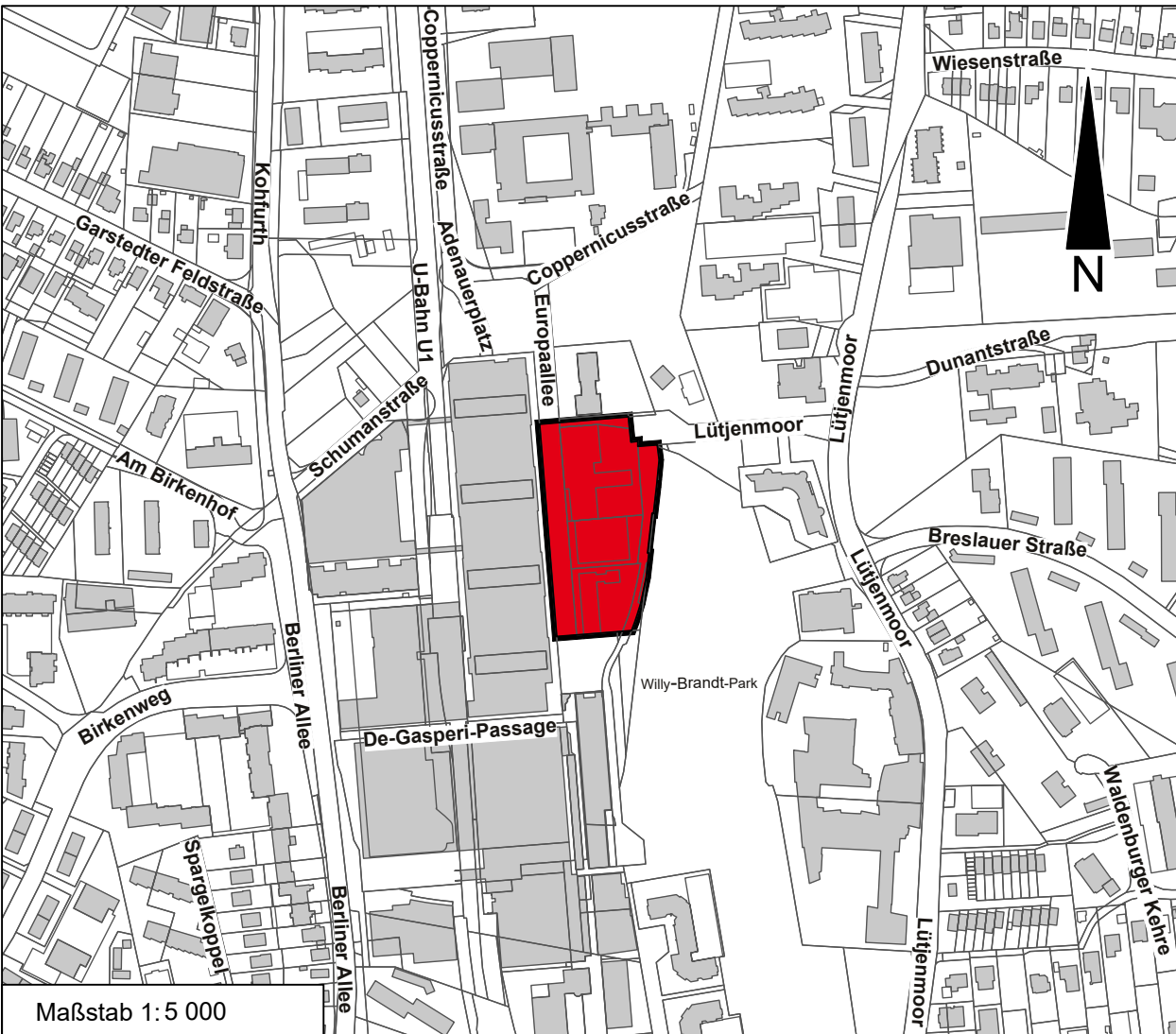
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-1 Nischen- und Höhlenbrüter:

Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen auszugleichen, werden im Süden (für die Fläche für den Gemeinbedarf) 8 Nistmöglichkeiten für Vögel erforderlich. Diese können in neue Gebäudestrukturen eingebaut oder an Fassaden angebracht werden. Durch mehr Gebädefronten und Nebenanlagen im Norden (für die Fläche Urbanes Gebiet) wird hier ein Faktor von 1,5 angenommen: Summe an Nistkästen im Norden: 12 Stück. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-2 Gehölzbrüter Gehölzausgleich:

Neuanpflanzung von Hecken und Sträuchern im Rahmen der Neubebauung auf dem Gelände im Umfang 1:1 zum Bestand an Gehölzen. Die Maßnahmen können auch im weiteren Umfeld umgesetzt werden, da hier keine gefährdeten Arten betroffen sind.

Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 325



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 325 Norderstedt "Bebauung zwischen Europaallee und Willy-Brandt-Park"		Name	Datum
		Bearbeitet	Helterhoff 01.07.2025
		Gezeichnet	Ehrling 01.07.2025
		Ergänzt	Ehrling 02.10.2025
		Geändert	Ehrling 07.08.2026
Gebiet: zwischen nördlicher Europaallee und Willy-Brandt-Park, südlich Stichstraße Lütjenmoor		Geändert	
		Geändert	
		Geändert	
Maßstab 1:1 000	Zeichnung 1-1	Norderstedt, den 07.08.2026	