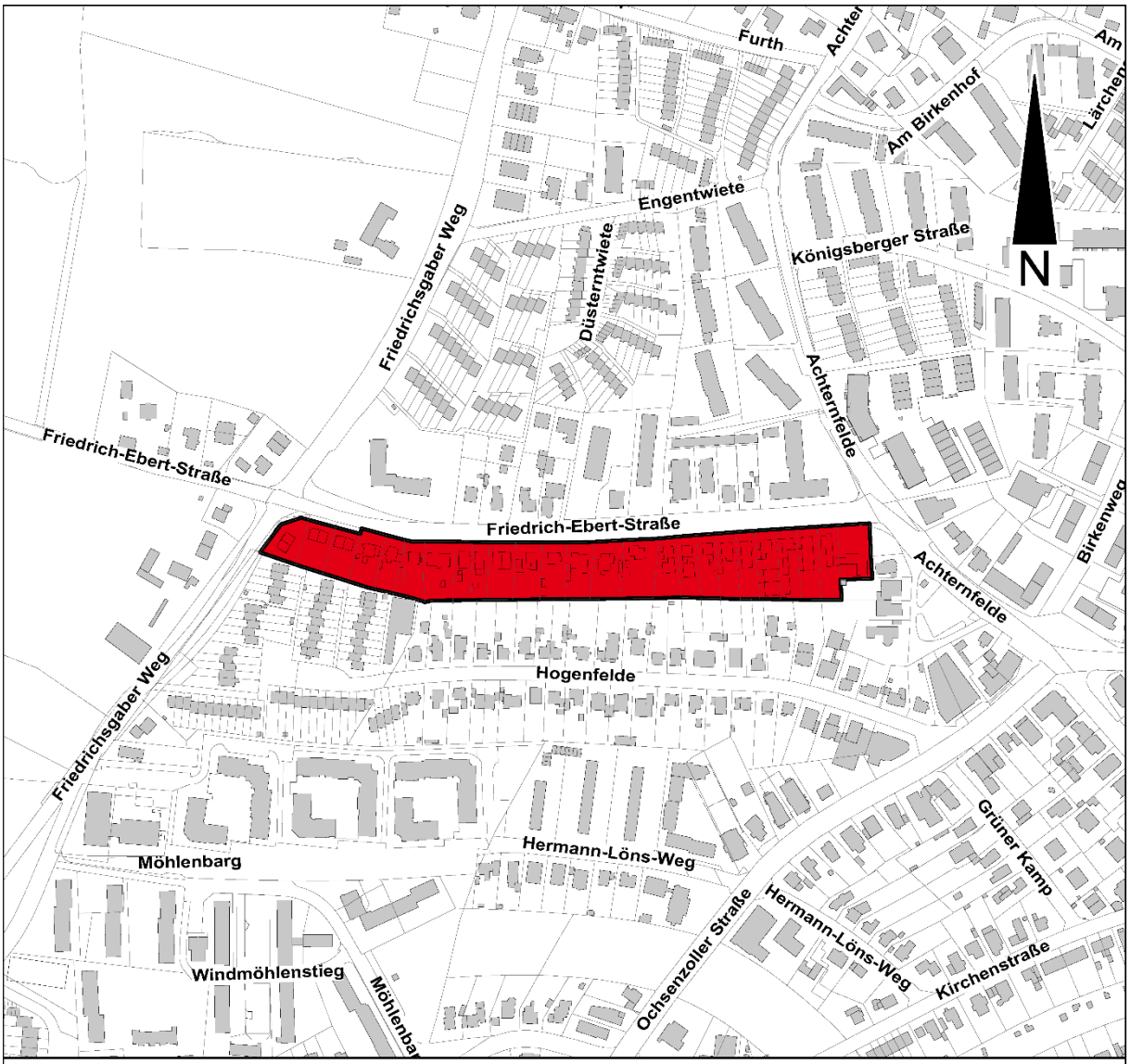
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 364 Norderstedt „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“

Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Hogenfelde, westlich Achternfelde

Stand: 24.08.2026



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3
1.1 Rechtliche Grundlagen 3
1.2 Übergeordnete Planwerke 4
1.3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung 5
2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren 5
2.1 Planungsanlass 5
2.2 Planungsziele 6
2.3 Planverfahren 6
3 Inhalt des Bebauungsplanes 6
3.1 Städtebauliche Konzeption 6
3.2 Art der baulichen Nutzung 7
3.3 Maß der baulichen Nutzung 7
3.4 Bauweise 8
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen 8
3.6 Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen 8
3.7 Örtliche Bauvorschriften 8
3.8 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen 9
3.9 Ver- und Entsorgung 9
3.10 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen 10
3.11 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung 10
3.12 Immissionsschutz 11
4 Beschlussfassung 11

1. Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind insbesondere die folgenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen als relevante Rechtsgrundlagen heranzuziehen:[1]

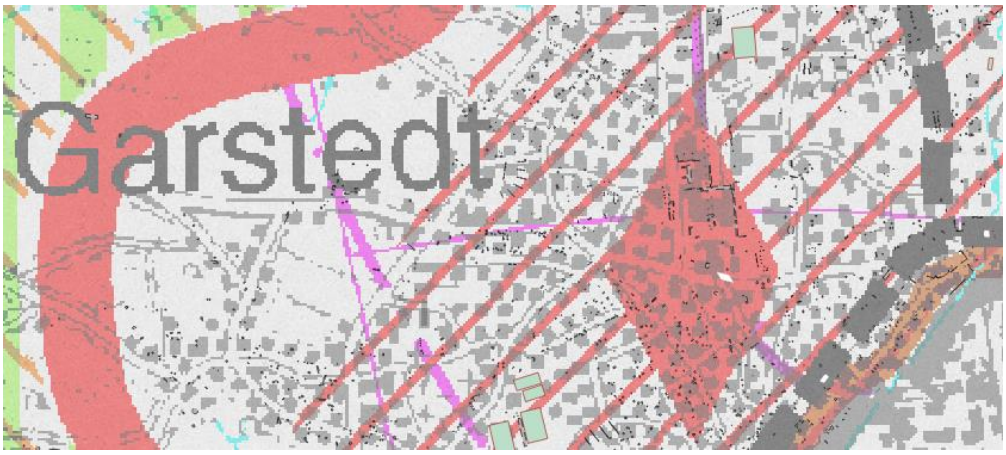
BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 2017	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanZV	Es ist die 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 (BGBI. 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 Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Trinkwassergewinnungsgebiet	Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Schnelsen.
Planungsrechtliche Situation	Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.
Benachbarte Bebauungspläne	Der Bebauungsplan Nr. 318 grenzt im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße / Achternfelde (*Straßenverkehrsfläche*) direkt an das festgelegte Plangebiet.

[1] Dynamische Anwendungen von Gesetzesgrundlagen sind möglich.

1.2 Übergeordnete Planwerke

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998) stellt die Fläche als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der dargestellten Siedlungsachse der Stadt Norderstedt und in direkter Nähe zu einem Stadtrandkern 1. Ordnung.



Auszug aus dem Regionalplan – Planungsraum I

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung vom 17.03.2026, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die angrenzende Friedrich-Ebert-Straße und der Friedrichsgaber Weg sind als sonstige überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im Bereich des Friedrichsgaber Weges verläuft zudem eine unterirdische Haupttelekommunikationsleitung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

© Stadt Norderstedt

Wohnungsmarktkonzept

Das Wohnungsmarktkonzept Norderstedt (2025) weist weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kleineren Wohnungen, hin.

Kommunale Wärmeplanung

Nach der kommunalen Wärme- und Kälteplanung Norderstedt (2024) liegt das Gebiet im Ausbaugebiet „Teilgebiet FW_11, Friedrich-Ebert-Straße“.

1.3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich Norderstedts im Stadtteil Garstedt. Das Zentrum Garstedts mit dem zentralen Versorgungsbereich um das Herold-Center, dem ZOB und der U-Bahn-Station der Linie U1 „Garstedt“ befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung.

Westlich des Plangebiets schließt die Garstedter Feldmark an.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Friedrich-Ebert-Straße im Norden,
- den Friedrichsgaber Weg im Osten,
- Hogenfelde im Süden und
- Achternfelde im Westen.

Äußere Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße und Friedrichsgaber Weg. Die Anbindung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Bushaltestellen, die von den Linien 193, 295 und 395 bedient werden. Über diese besteht eine Anbindung an den ZOB und die U-Bahn-Station „Garstedt“.

Umgebung

Im Umfeld befinden sich Kindertagesstätten sowie am Herold-Center und im Bereich des Willy-Brandt-Parks eine Grundschule und weiterführende Schulen.

Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch kleinere Einzelhäuser mit einer bzw. teilweise mehreren Wohnungen geprägt.

Am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg wurden die Bestandsgebäude bereits abgebrochen und die Grundstücke geräumt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privateigentum, die Flächen der Eckbebauung Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg im Eigentum eines Entwicklers.

2 Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere die beabsichtigte Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße/Friedrichsgaber Weg.

Die Grundstücke entlang des weiteren Abschnitts der südlichen Friedrich-Ebert-Straße stehen in einem engen räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem Projektstandort. Auch für diese Grundstücke besteht Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten.

Aus diesem Grund soll nicht nur das konkrete Projektgrundstück, sondern der gesamte Abschnitt zwischen Friedrichsgaber Weg und Achternfelde städtebaulich betrachtet und planungsrechtlich geordnet werden.

Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung: Bereits baulich genutzte, gut erschlossene Flächen im innerstädtischen Bereich sollen einer angemessenen Nachverdichtung zugeführt werden.

Norderstedt weist weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt (Verordnung über angespannten Wohnungsmarkt) und einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auf. Die Entwicklung innerstädtischer und gut angebundener Flächen trägt dazu bei, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig eine weitere Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand zu vermeiden.

2.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bebauung des Knotenbereichs Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg mit einem IV-geschossigen Geschosswohnungsbau und einem V-geschossigen Hochpunkt
- Nachverdichtung durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf II-III
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Geschosswohnungsbau Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg
- Anordnung des ruhenden Verkehrs im vorderen Grundstücksbereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand und rückwärtigen Gartenbereichen
- Sicherung von Flächen für Fuß- und Radverkehr

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04.06.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 364 „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“ mit den genannten Planungszielen gefasst.

Die Planung wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der fachlichen Untersuchungen, der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen aus der Öffentlichkeit weiter konkretisiert.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Knotenpunktes einen Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen und einem auf fünf Geschosse erhöhten Bereich vor. Damit soll am Kreuzungspunkt eine städtebauliche Akzentuierung geschaffen werden.
Östlich, im Übergang zum rückwärtigen Bereich reduziert sich die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse.

Das Gebäude soll straßenbegleitend angeordnet werden. Dadurch wird die Raumkante entlang der Friedrich-Ebert-Straße gestärkt. Gleichzeitig kann die geschlossene Gebäudestruktur zu einer Abschirmung des rückwärtigen Bereichs gegenüber dem Straßenverkehrslärm beitragen.

Am Projektstandort sind etwa 43 Wohnungen vorgesehen. Davon sollen 50 % als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Ziel ist darüber hinaus eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Bauweise zur Schaffung kostengünstiger Wohnungen.

Die Stellplätze sollen teilweise in einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch angeordnet werden. Für das Projektgrundstück ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Zusätzlich soll ein Stellplatz für soziale Dienstleister, Handwerker oder vergleichbare Dienste vorgesehen werden. Die Erschließung der Stellplätze soll ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.

Der erhaltenswerte Baum im vorderen Grundstücksbereich soll berücksichtigt und durch eine entsprechende Zurücksetzung des Gebäudes gesichert werden.

Für die weiteren Grundstücke entlang der südlichen Friedrich-Ebert-Straße wird eine Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen angestrebt. Dadurch soll eine gegenüber dem heutigen Bestand höhere, zugleich aber dem Straßenraum und dem Umfeld angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden.

Die Baukörper sollen so angeordnet werden, dass die rückwärtigen Bereiche möglichst weitgehend von Pkw-Verkehr freigehalten und als private Garten- und Freiflächen genutzt werden können.

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße soll die Straßenverkehrsfläche erweitert werden, um ausreichend dimensionierte und sichere Flächen für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen. Die genaue Flächenbreite ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Die Einbeziehung der angrenzenden Flächen dient dabei einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung des gesamten Straßenabschnitts. Dadurch sollen Gebäudehöhen, Baukörper, Stellplätze, Grünbereiche sowie die Flächen für Fuß- und Radverkehr aufeinander abgestimmt werden.

Das Ziel der Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist durch Vertragsabschluss ausschließlich für den Bereich des Projektträgers möglich. Hier wird ein Anteil von 50 % öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Auf Grundlage der bestehenden und geplanten Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der Nutzung

Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt.

Vollgeschosse

Für das Eckgrundstück am Knotenpunkt ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem fünfgeschossigen Hochpunkt vorgesehen.

Für die übrigen Grundstücke entlang der südlichen Friedrich-Ebert-Straße wird eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen angestrebt.

3.4 Bauweise

Bauweise

Die konkrete Bauweise wird im weiteren Verfahren festgelegt. Dabei werden insbesondere die städtebauliche Einfügung, die bestehende Bebauungsstruktur sowie die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden.

Die konkrete Lage und Dimensionierung der Baufenster wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebäudehöhen, der Freiflächen, des Baumbestands, der Stellplätze und der Anforderungen an den Straßenraum weiterentwickelt.

3.6 Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Flächen für Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Für die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist vorgesehen, Flächen für oberirdische Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich zu sichern. Damit soll insbesondere bei kleineren Mehrfamilienhäusern eine praktikable Unterbringung der Stellplätze ermöglicht werden.

Am Projektstandort am Knotenpunkt ist zusätzlich eine Tiefgarage vorgesehen.

Die konkrete Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen und ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen. Für das Projektgrundstück ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit durch den zuständigen Ausschuss beschlossen worden.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ergänzende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein erforderlich sind.

Dies kann insbesondere die äußere Gestaltung der Gebäude, Dachformen, Firstrichtungen, Einfriedungen sowie die Gestaltung von Stellplatz- und Nebenanlagen betreffen.

Für die Stellplatzanlagen entlang der Straße wird eine Eingrünung, insbesondere durch Hecken, angestrebt.

Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

3.8 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Friedrich-Ebert-Straße und den Friedrichsgaber Weg.

Die Grundstücke werden bereits über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Eine alternative Erschließung über angrenzende Straßen ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Stellplätze des Projektgrundstücks soll ebenfalls ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.

Fuß- und Radverkehr

Die Friedrich-Ebert-Straße zwischen Achternfelde und Friedrichsgaber Weg ist Bestandteil des Hauptroutennetzes für den Radverkehr in Norderstedt.

Die vorhandenen Flächen reichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, um die Anforderungen an eine sichere, direkte und komfortable Hauptroute vollständig zu erfüllen.

Daher soll die Straßenverkehrsfläche aufgeweitet werden. Hierfür sollen erforderliche private Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die genaue Breite und Abgrenzung der Verkehrsfläche wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der fachlichen Anforderungen ermittelt.

Die Sicherung einer leistungsfähigen und sicheren Fuß- und Radverkehrsverbindung ist ein wichtiger Bestandteil der weiteren Planung.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Für die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind hierfür Flächen im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen. Am Eckgrundstück wird ein Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Anforderungen festgelegt.

3.9 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist grundsätzlich gewährleistet.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Ausbaugebiet der kommunalen Wärmeplanung.

Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten wird im Rahmen der jeweiligen privaten Grundstückserschließung (Telekommunikationswettbewerbsfreiheit) geregelt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist grundsätzlich gewährleistet.

Schmutzwasser-entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz gesichert.

Niederschlags-wasser

Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken bewirtschaftet und versickert werden. Hierzu wird für den Projektbereich ein Entwässerungskonzept erstellt.

Abfalllentsorgung

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.

Flächen, Anlagen und Leitungen für die Gebietsversor-gung

Der Bedarf an zusätzlichen Versorgungsflächen sowie Versorgungsanlagen und -leitungen wird im weiteren Verfahren geklärt.

Feuerwehrbelange

Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind im weiteren Verfahren für den Projektbereich sowie im Weiteren im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

3.10 Boden, Natur und Landschaft sowie Grün- und Freiflächen

Grünkonzept

Für den Projektbereich am Knotenpunkt wird im weiteren Verfahren ein Freiraumkonzept erstellt.

Die rückwärtigen Garten- und Freiflächen sollen soweit möglich erhalten und von Pkw-Verkehr freigehalten werden.

Auf dieser Grundlage und Zielstellung sollen Festsetzungen zur Begrünung und Freiraumgestaltung des gesamten Bereiches entwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die allgemeinen Ziele der Stadt Norderstedt zur Durchgrünung und die Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

Erhaltenswerter Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand wird im weiteren Verfahren hinsichtlich seiner Erhaltenswürdigkeit untersucht. Erhaltenswerte Bäume sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

3.11 Schutz des Wasserhaushalts und Versickerung

Versickerung von Niederschlags-wasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll grundsätzlich auf den Grundstücken erfolgen.

Ergänzend können Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Verdunstung, auch als Festsetzungen im Bebauungsplan, vorgesehen werden. Dies umfasst beispielsweise Gründächer auf Haupt- und Nebenanlagen.

Diese Maßnahmen können zur Erhaltung des Grundwassers sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstung und Abkühlung beitragen.

Entwässerungs-konzept

Für den Projektbereich am Knotenpunkt wird im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden bei den weiteren Festsetzungen für den Projektbereich berücksichtigt.

3.12 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Friedrich-Ebert-Straße und den Friedrichsgaber Weg. Aufgrund der Lage an diesen Hauptverkehrsstraßen kommt dem Straßenverkehrslärm eine besondere Bedeutung zu.

Im weiteren Verfahren wird daher eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese soll die Lärmbelastung des Plangebiets bewerten und die erforderlichen Anforderungen an die bauliche Anordnung und den Schallschutz bestimmen.

Weitere relevante Immissionsbeeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden bei der weiteren städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung berücksichtigt.

4 Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 364 Norderstedt "Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin

Katrin Schmieder