

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0218
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.05.2026
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	04.06.2026	Entscheidung

Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich „Südwestliche Wiesenstraße,, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 Garstedt, 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 36a BauGB i.V.m. den §§ 31 (3) und 246e BauGB im Bereich „Südwestliche Wiesenstraße“, Gebiet: Südlich Wiesenstraße, zwischen Lütjenmoor & Kirchengemeinde (Anlage 1), soll abweichend vom bestehenden Planungsrecht gem. § 30 BauGB bis zu folgendem Rahmen ermöglicht werden:

- Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II Vollgeschosse

Die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB bzgl. der o.g. Abweichungen kann nach den §§ 31 (3) und 246e BauGB unter der Bedingung erteilt werden, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der folgenden städtebaulichen Anforderungen im Bauantragsverfahren verpflichtet:

- Einhaltung der angepassten Baugrenze
- Einhaltung einer Gebäudehöhe von max. 11,00 m
- Keine Schaffung von Wohneinheiten unterhalb der Geländeoberfläche bzw. in einem Kellergeschoss
- Nachweis eines Stellplatzschlüssel von mind. 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit
- Unterbringung der Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich
- Nutzung der vorhandenen Zufahrt als Grundstückerschließung
- Freihaltung des südlichen Knickschutzstreifens (10,00 m) von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen

Mit den vorgenannten Abweichungen soll die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von ausreichendem und angemessenem Wohnraum in Norderstedt erreicht werden. Der zeichnerische Abweichungsrahmen sowie die zeichnerischen städtebaulichen Anforderungen sind ergänzend im Plan der Abweichungen und Anforderungen (Anlage 2) dargestellt.

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	--------------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt (Anlage 1).
Diese Pläne (Anlage 1 und 2) sind Bestandteile des Beschlusses.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt:

Für den Bereich „Südwestliche Wiesenstraße“ liegt eine Anfrage vor, die auf den sogenannten Baturbo gem. §§ 31 (3) und 246e BauGB zu prüfen ist. Die Anfrage umfasst ein Vorhaben, das hinsichtlich der Geschossigkeit über die Bebauungsplanfestsetzung hinausgeht. Es sind acht bis neun Wohnungen im Antrag geplant. Vor dem Gebäude sind 8 Stellplätze vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 13 Garstedt, 1. Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 13 Garstedt, 1. Änderung, sieht in diesem Bereich eine einzeilige Bebauung entlang der Wiesenstraße vor. Im Osten liegt das Baufenster aufgrund des geschwungenen Straßenverlaufs in direkter Nähe zur Verkehrsfläche und den dort befindlichen, prägenden Straßenbäumen. Diese sind nicht Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen u.a. zur Geschossigkeit (*I Vollgeschoss*), zur Bauweise (*offen*) sowie der Art der Nutzung (*reines Wohngebiet, WR*). Die Fassaden sind mit roten Vormauer- oder Verblendziegeln zu gestalten, die Dächer als allseitig abgewalmte Walmdächer mit 35° Dachneigung und einer Eindeckung mit schwarzen oder dunkelbraunen Pfannen.

Das geplante Vorhaben entspricht diesen dargestellten Festsetzungen bis auf die angestrebte Zahl der Vollgeschosse. Von dieser soll nun nach dem vorliegenden Antrag von I auf II Vollgeschosse abgewichen werden.

Der Bereich „Südwestliche Wiesenstraße“ bildet einen Übergang zwischen einer verdichteten Bebauung beginnend direkt südlich und westlich mit einer mehrgeschossigen Bebauung von mindestens vier (IV) Vollgeschossen, teilweise in Richtung Herold-Center zwischen acht bis zu zehn Vollgeschossen. Nördlich der Wiesenstraße beginnt eine kleinteilige Bebauung von der Wiesenstraße bis zur Marommer und Ulzburger Straße, welche über den Bebauungsplan Nr. 102 Norderstedt planungsrechtlich gesichert ist.

Städtebaulich kann eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II Vollgeschosse im Bereich „Südwestliche Wiesenstraße“ zwischen der Straße Lütjenmoor im Westen und der Kirchengemeinde dieser Übergangsfunktion Rechnung tragen und zwischen verschiedenen Bebauungsmaßstäben vermitteln. Gleichzeitig ermöglicht es erforderlichen Wohnraum in einer innerstädtischen, gut angebundenen Lage zu schaffen.

Um auf den Abweichungstatbestand der Erhöhung von I auf II Vollgeschosse zurückgreifen zu können, sind die im Beschluss sowohl textlich als auch zeichnerisch definierten städtebauliche Anforderungen einzuhalten:

Die Bäume entlang der Wiesenstraße sind stadtbildprägend und erfüllen eine kleinklimatische Funktion. Der Schutz dieser Baumstrukturen ist der Stadt Norderstedt wichtig

Dies betrifft die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück. Diese wurde in Bezug der gewünschten Ziele einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Verbindung mit dem genannten Schutz der Bäume an den Verlauf der Wiesenstraße angepasst, um eine ausreichend große Stellplatzanlage für ein kleines Mehrfamilienhaus im Vorgartenbereich errichten zu können und dabei jedoch einen entsprechenden Abstand zu den vorhandenen Bäumen zu ermöglichen. Die Erschließung der Stellplatzanlagen hat dabei über die bisherige Zufahrt zu erfolgen.

Die Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Diese Gebäudehöhe ermöglicht einerseits die Errichtung II-geschossige Gebäude mit einem geneigten Dach von 35°, gleichzeitig sorgt die Deckelung dafür, dass im Vergleich zu der vorhandenen Höhenentwicklung der eingeschossigen Bestandsgebäude nur geringfügig höhere Gebäude entstehen können.

Zusätzlich hat sich der jeweilige Vorhabenträger zu verpflichten bzw. durch entsprechende Darstellungen im Bauantrag nachzuweisen, dass keine Wohnungen oder Räume von Wohnungen im Kellergeschoss entstehen.

Um den Schutz der Bäume im südlichen Bereich (*als das Stadtbild prägende Knickstruktur*) zu gewährleisten, soll sich ebenso dazu verpflichtet werden, innerhalb eines 10,00 m breiten Schutzstreifens keine Nebenanlagen oder ähnliches zu errichten.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung für den Bereich „Südwestliche Wiesenstraße“ (Anlage 1) die Anwendung des sogenannten Bauturbos gem. §§ 31 (3) und 246e BauGB vor. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und öffentlicher Belange durch den im Beschluss genannten textlichen wie zeichnerischen Abweichungsrahmen sowie die textlichen wie zeichnerischen städtebaulichen Anforderungen gewährleistet. Daher kann aus Sicht der Verwaltung bei einer Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der Vorgaben die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB erteilt werden.

Der Grundsatzbeschluss gilt für alle im Geltungsbereich des Lageplans (Anlage 1) liegende Grundstücke. Von der Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird abgesehen. Der Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht und im Geoportal der Stadt dargestellt.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Plan der Abweichungen und Anforderungen