

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0222
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 19.05.2026
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	04.06.2026	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 364 Norderstedt „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“,
Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Friedrichsgaber Weg, nördlich
Hogenfelde, westlich Achternfelde
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 364 Norderstedt „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“, für das Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Hogenfelde, westlich Achternfelde, beschlossen.

Der Geltungsbereich (Anlage 2) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet 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
- 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

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

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

Abstimmungsergebnis:

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

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

Sachverhalt:

Anlass dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung eines Bauvorhabens im Kreuzungsbereich Friedrichsgaber Weg/ Friedrich-Ebert-Straße (Projektträger Fluwog). Die bisher vorhandene Eckbebauung wurde im Hinblick auf eine für den Standort angemessene Nachverdichtung abgebrochen, und die Verkehrsfläche des Kreuzungspunktes wird gerade unter Hinzunahme von Flächen in diesem Bereich erweitert und ausgebaut.

Östlich anschließend an das benannte Eckgrundstück wurde entlang der südlichen Friedrich-Ebert-Straße ein gutes Potenzial erkannt, Ziele der Nachverdichtung im Innenbereich zur Ermöglichung von zusätzlichen Wohneinheiten zu realisieren. Diese Grundstücke stehen dem Projektträger nicht zur Verfügung.

Die Ausnutzung städtebaulich geeigneter Nachverdichtungsflächen ist aber für die Stadt Norderstedt als Teil der wachsenden Metropolregion Hamburg gegenüber Siedlungsflächenerweiterungen in die Landschaft hinein vordringliches Ziel. Auch das Land Schleswig-Holstein hat nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt.

Die bisherige städtebauliche Situation ist südlich der Friedrich-Ebert-Straße geprägt durch kleinteilig bebaute Grundstücke, z.B. mit Einzelhäusern in 1-2 geschossiger Bauweise. Dies stellt einen klaren städtebaulichen Kontrast zur nördlichen Straßenseite und zu den Baustrukturen im weiteren Verlauf der Straße in Richtung der Berliner Allee dar. Die Baurechte der Flächen sind nicht über einen Bebauungsplan geregelt, sondern obliegen einer Bewertung nach § 34 BauGB (Vorhaben müssen sich einfügen).

Auf der Grundlage dieses Planungsrechts ist die Anlassgebende Eckbebauung nicht möglich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der erforderlichen Baurechte notwendig. Der erforderliche Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB für die Flächen der FLUWOG liegt bei der Stadt Norderstedt vor (siehe Anlage).

Das vom Projektträger vorgelegte städtebauliche Konzept sieht für seine Grundstücke eine bauliche Verdichtung, durch die Schaffung eines Geschosswohnungsbaus mit vier Vollgeschossen sowie einer Erhöhung im Eckbereich auf fünf Geschosse und damit eine städtebauliche Akzentuierung am Kreuzungsbereich vor. Zur östlichen Grundstücksgrenze verringert sich die Zahl der Vollgeschosse von vier an der Friedrich-Ebert-Straße auf drei im rückwärtigen Bereich.

Das Gebäude soll straßenbegleitend errichtet werden und durch diese Geschlossenheit eine lärmabschirmende Wirkung für die rückwärtig liegenden Bereiche zur Friedrich-Ebert-Straße erreichen. Es ist vorgesehen dort ca. 43 Wohnungen zu schaffen, von denen 50 % als öffentlich geförderte Wohneinheiten erstellt werden sollen. Ziel ist insgesamt jedoch, durch ressourcenschonendes und optimiertes Bauen kostengünstige Wohnungen zu erstellen.

Die Stellplätze werden sowohl in einer Tiefgarage, als auch einer oberirdischen Stellplatzanlage angeordnet. Dabei soll ein Stellplatzschlüssel von 0,7 eingehalten werden. Zusätzlich wird ein Stellplatz für soziale Dienstleister, Handwerker oder andere Dienste auf der Grundstücksfläche vorgesehen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Friedrich-Ebert-Straße. Der Baum im vorderen Grundstücksbereich soll erhalten werden. Daher erfolgt eine entsprechende Zurücksetzung des Gebäudes.

Die geplante Bebauung wird städtebaulich als sinnvoll bewertet, da sie die Raumkante entlang der Friedrich-Ebert-Straße stärkt, zur Lärmabschirmung beiträgt und dringend benötigten Wohnraum schafft.

Da aus Sicht der Verwaltung und auch gemäß der Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr die oben genannten Flächen nicht losgelöst von der weiterführenden Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten sind, wurde aus diesem Grund entschieden, für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung den gesamten Abschnitt der südlichen Friedrich-Ebert-Straße zwischen Friedrichsgaber Weg und Achternfelde zu überplanen.

Ein erster Aufschlag der städtebaulichen Idee für diesen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße wurde in einen Plan der Rahmenbedingungen formuliert. Diese Rahmenbedingungen wurden am 07.05.2026 durch den Ausschuss mehrheitlich beschlossen (siehe Anlage).

Ziel dieser angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist es, größere, dem Straßenraum angemessene Baustrukturen und gleichzeitig durch eine dem Stadtraum angemessene Verdichtung zusätzlichen, innerstädtischen und damit auch gut angebundenen Wohnraum zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll eine mind. II- bis max. III-geschossige Bebauung der Grundstücke erfolgen. Da diese Planung die Errichtung auch von kleinen Mehrfamilienhäusern zulässt, wird im vorderen Bereich eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgelegt. Denn es zeigte sich, dass gerade bei kleineren Wohngebäude auf Tiefgaragen eher verzichtet wird. Um ausreichend Fläche für die erforderlichen Stellplätze vorzuhalten, wurde daher das Baufenster südlich verschoben. So können die Stellplätze vor den Gebäuden errichtet werden, während der rückwärtige Bereich von PKW-Verkehr freigehalten und als privater Garten genutzt werden soll.

Aufgrund des Bedarfes der Schaffung von ausreichendbreiten Geh- und Radwegen entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll, in Verlängerung zu den bereits im Knotenbereich abgetretenen Grundstücksflächen, ebenfalls die Straßenverkehrsfläche aufgeweitet werden. Dafür soll bisher private Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der genaue Bedarf an Fläche muss dabei im weiteren Verfahren definiert werden.

Daher werden die Planungsziele wie folgt gefasst:

- 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

Das Ziel der Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist ausschließlich für den Bereich des Projektträgers möglich.

Im weiteren Verfahren wird der anliegende städtebauliche Entwurf (Anlage 4) weiterbearbeitet und konkretisiert. Erforderliche Betrachtungen wie das Thema Lärm werden frühzeitig gutachterlich bewertet und ggf. bei Bedarf in die Konzeption einfließen. Ggf. sind ergänzende Gutachten erforderlich. Auf dieser angepassten Grundlage soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit angestrebt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt, sobald der entsprechende Beschluss durch die politischen Gremien gefasst wurde.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich
3. Auszug FNP 2020
4. Rahmenbedingungen Fläche „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“
5. Erste Grobplanung für das Eckgrundstück
6. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes