

Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Fachbereich Planung  
Rathausallee 50  
22846 Norderstedt

Ihr Kontakt:  
Jörg Tondt  
Tel.: 040 53 10 91 11  
j.tondt@fluwog.de

Hamburg, 12.05.2026

## Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Bauvorhaben: Neubau von 43 kostengünstigen Mietwohnungen

Bauherr: Baugenossenschaft FLUWOG- NORDMARK eG  
Baugrundstück: Friedrichsgaber Weg 44/46, Friedrich-Ebert-Straße 43-51  
Kataster: Flurstücke Nr. 656,646,648,290/1, Gemarkung Garstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, die FLUWOG-NORDMARK eG, für die vorgenannten Flurstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §30 BauGB.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele sind:

- Schaffung von Baurecht für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 43 Wohnungen
- Schaffung von öffentlich gefördertem sowie freifinanzierten preisgünstigem Wohnraum
- Kostenoptimiertes Bauen
- Ressourcenschonendes Bauen mit geringem CO2 Abdruck, PV- Anlage und Gründach

Das Baugebiet schließt östlich an die Kreuzung der Straßen Friedrichsgaber Weg / Friedrich-Ebert-Straße an. Im Planungsgebiet sind vornehmlich Reihen- Doppel- und Einfamilienhäuser vorhanden, gegenüber befindet sich mit der Adresse Friedrich-Ebert-Straße 32 ein 7-geschossiges Gebäude aus den 1970ern. Das Baugebiet ist aktuell nach §34 BauGB einzustufen. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Flächen nun mit einem Bebauungsplan beplant werden.

Insgesamt sollen 50 % der geplanten Wohnungen als geförderter Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die übrigen freifinanzierten Wohnungen sollen zu einer kostengünstigen Miete angeboten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine kostenoptimierte Bauweise nach dem Regelstandard erleichtertes Bauen verfolgt.

Geplant ist ein vielfältiger Wohnungsmix mit Wohnungsgrößen von zwei bis vier Zimmern, der unterschiedlichen Bedarfen Rechnung trägt.

**Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 26/0187 des StuV am 07.05.2026**  
**Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Städtebaulich wird der Übergang zu den östlich angrenzenden Doppel- und Einfamilienhäusern mit einem dreigeschossigen Baukörper harmonisch vermittelt. Zur Kreuzung hin schließen sich drei viergeschossige Baukörper an, die in ihrer Abstufung eine an den Bestand angepasste Größe mit der Wirkung einzelner Gebäude erzeugen. An der Kreuzung selbst soll ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen. Alle Hauseingänge liegen an der Friedrich-Ebert-Straße, so dass eine einheitliche Adressbildung gegeben ist.

Auf den Bau von Untergeschossen wird aus Nachhaltigkeitsgründen (CO<sub>2</sub> Fußabdruck) und um das hoch anstehende Grundwasser nicht zu beeinträchtigen, weitgehend verzichtet. Die unter Teilen des Gebäudes geplante Tiefgarage ragt etwas aus dem Gelände heraus und greift daher nur in geringem Maß in den Boden ein.

Private PKW Stellplätze werden sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch verortet. Insgesamt kann somit ein angemessener Stellplatzschlüssel von ca. 0,7 erreicht werden. Ein Fahrradhub und Car-Sharing Angebote sollen auf dem Grundstück die Mobilitätsangebote ergänzen. Im Laufe des Verfahrens wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um die Bedarfe zu konkretisieren.

Dem Ressourcenschutz wird mit einer CO<sub>2</sub> reduzierten Bauweise Rechnung getragen. Erreicht wird dies mit einer betonreduzierten Konstruktion. Die Dachflächen werden als Gründach mit einer PV Anlage im Mieterstrommodell ausgeführt. Soweit möglich, wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.

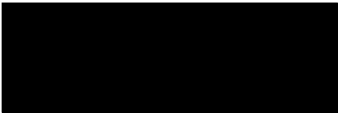
Auf dem Baugebiet ist aktuell noch ein schützenswerter Baum auf dem Flurstück 290/1 vorhanden. Dieser Baum wird in die Planung integriert und erhalten.

Die Wohnungen der viergeschossigen Bauteile sind für die Feuerwehr vom Friedrichsgaber Weg und von der Friedrich-Ebert-Straße her erreichbar. Im dreigeschossigen Gebäudeteil erfolgt der 2. Rettungsweg über die Handleiter.

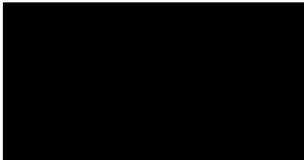
Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt.

Die Antragstellerin verpflichtet sich zur Übernahme der Planungskosten. Der Veröffentlichung des Namens der Vorhabenträgerin und des Antrages wird hiermit zugestimmt.

Freundliche Grüße aus Barmbek



Jörg Tondt  
Vorstand



Benjamin Schätze  
Vorstand