



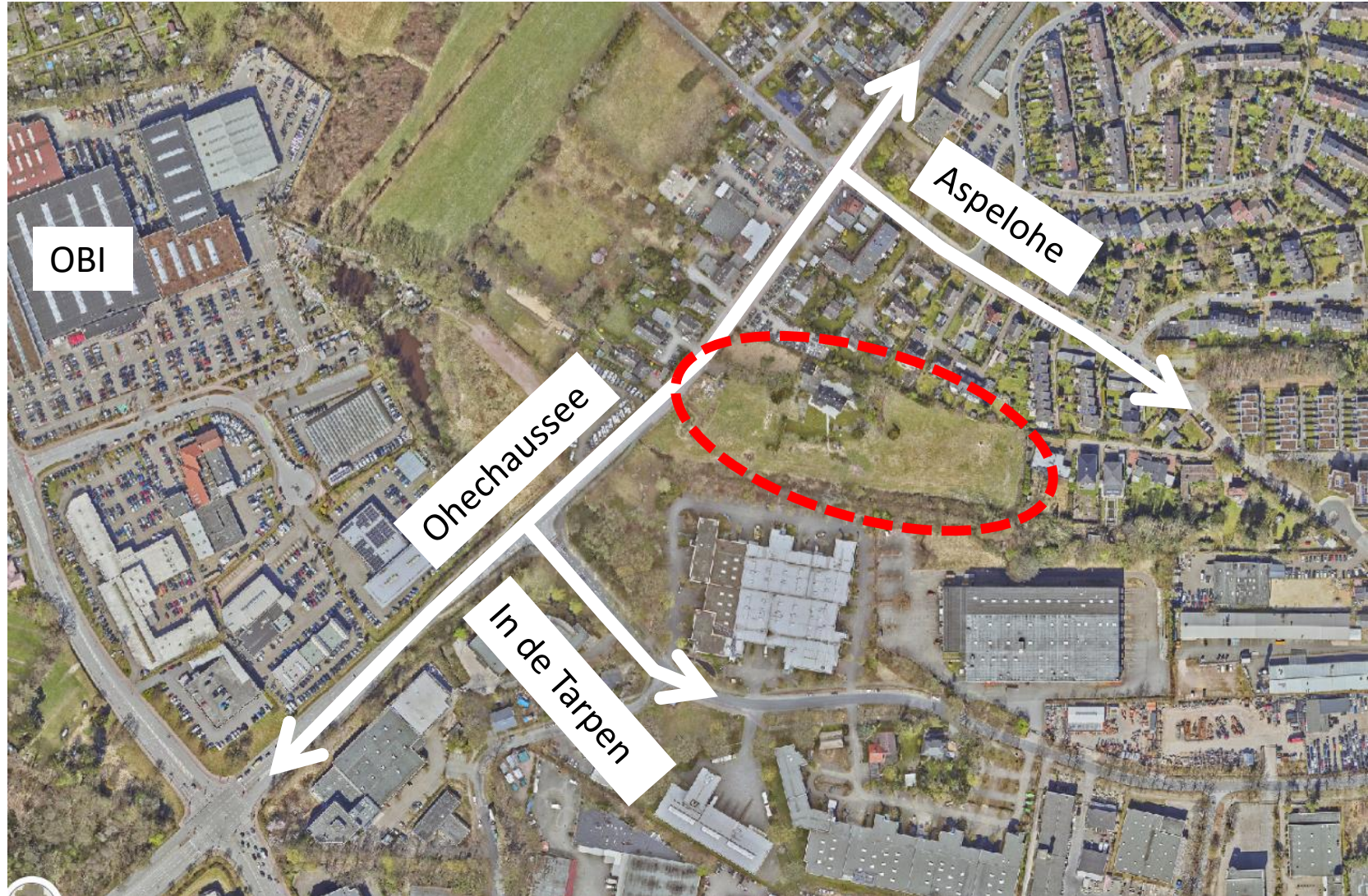
**NORDERSTEDT**

Zusammen. Zukunft. Leben.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 322  
NORDERSTEDT  
"AN DER OHECHAUSSEE"**

**HIER:  
PROJEKTBEZOGENER BESCHLUSS  
ÜBER DEN GEFÖRDERTEN  
WOHNUNGSBAU**

# PLANGEBIET



# HISTORIE BEBAUUNGSPLAN NR. 322



- **2021** Projektstart mit 50% gefördertem Wohnungsbau  
→ 197 WE (2024, Früh. Beteiligung): freifinanziert 98 WE, gefördert 99 WE
  - **Juli 2024** Änderung der Förderkulisse: **max. 80 WE** werden gefördert
  - **Mitte 2025** Anpassung des Vorhabens an geänderte Förderkulisse  
→ 193 WE: freifinanziert 113 WE, gefördert 80 WE
- Vorgabe der IB.SH widerspricht dem politischen Beschluss des geförderten Wohnungsbau (2019)
- **Anliegen:** Planungssicherheit durch projektbezogenen Beschluss herstellen

# PROJEKTBEZOGENER BESCHLUSS



- 1. Deckelung auf 50% der Wohneinheiten, höchstens jedoch die maximal förderfähige Anzahl der Wohneinheiten -> aktuell 80 Wohneinheiten
- 2. Abstufung der Wohneinheiten, falls die Förderung dieses Jahr nicht zugesagt wird

# PROJEKTBEZOGENER BESCHLUSS



Für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt bedeutet das:

- 2025** 1. Förderantrag durch Investor → **80 WE** gefördert + **113 WE** frei. = **193 WE** gesamt  
Dieser „Antrag“ wurde durch die IB.SH bereits abgelehnt
- 2026** 2. Förderantrag durch Investor → **80 WE** gefördert + **113 WE** frei. = **193 WE** gesamt  
Baubeginn der freifinanzierten WE möglich; auch geförderte WE, wenn IB.SH zustimmt
- 2027** 3. Förderantrag durch Investor → **49 WE** gefördert + **144 WE** frei. = **193 WE** gesamt

Rechenweg: **193 WE** gesamt → **50%: 97 WE** gefördert  
von diesen **97 WE** → **50%: 49 WE** gefördert (entspricht **25%** von **193 WE**)

**Sollte der 3. Förderantrag (49 WE gefördert) abgelehnt werden, müssen alle 193 WE freifinanziert gebaut werden.**

# AUSWIRKUNGEN AUF STELLPLATZSCHLÜSSEL



- 2026** 113 WE (1:1 = 113 St.) frei. + 80 WE (1:0,7 = 56 St.) gefördert = **193 WE** (erf. 169 St.)
- 2027** 144 WE (1:1 = 144 St.) frei. + 49 WE (1:0,7 = 34 St.) gefördert = **193 WE** (erf. 178 St.)
- 2027+** 193 WE (1:1 = erf. 193 St.) frei. = **193 WE** (erf. 193 St.)

Antragsjahr	Anzahl gef. WE mit Stellplatzschlüssel 1:0,7	Anzahl freifinanz. WE mit Stellplatzschlüssel 1:1	Stellplatzbedarf gef. + freifinanz. WE	Vorhandene Stellplätze in TG	Stellplatz-Mehrbedarf	Stellplatzschlüssel für freifinanz. WE
1 (2025)	80	113	169	169	0	1:1
2 (2026)			178		9	1:0,92
3 (2027)	49	144	193		24	1:0,87
3+	0	193	193			

BP 322

# EMPFEHLUNG BESCHLUSSVORSCHLAG



1. Für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt sind 50% der Wohneinheiten, höchstens jedoch die maximal förderfähige Anzahl (gem. aktueller Fassung der Förderrichtlinie der IB.SH) der Wohneinheiten zu errichten.
  
2.
  - a) Bei abgelehnten Förderanträgen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren reduziert sich der Anteil des geförderten Wohnungsbaus um die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen geförderten Wohnungen. Sollte auch mit reduzierter Anzahl der geförderten Wohnungen keine Fördermittelzusage im dritten Jahr vorliegen, entfällt die Pflicht zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und die Wohnungen müssen freifinanziert hergestellt werden.
  - b) Mit dem Bau der zu Beginn bereits freifinanziert geplanten Wohnungen darf, bei bestehendem Planungsrecht, nach der zweiten Ablehnung des Förderantrages begonnen werden. Dieses gilt ggf. auch für den Bau der angestrebten öffentlich geförderten Wohnungen, sofern die IB.SH dem zustimmt.



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Fachbereich Planung