

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0215/1
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 17.08.2026
Bearb.:	Stein, Isabel	Tel.: -203	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.08.2026	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 322 "An der Ohechaussee",
Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße
hier: Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“, für das Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße, bestehend aus Teil A - Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B - Text (Anlage 3), wird beschlossen.

Die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen:

Mensch: Aussagen

- zur Lärmbelastung durch Umgebungslärm (Schienen-, Flug- und Straßenverkehr) im Stadtgebiet
- zu Grundlagen, um Maßnahmen zur Lärminderung zu erarbeiten
- zu Maßnahmen zur Lärminderung
- zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- zu Vorschlägen für Schutzmaßnahmen
- zu den Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebiets
- zur Verschattung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude
- zum Verkehrsaufkommen außerhalb des Plangebiets
- zur Leistungsfähigkeit der Anbindungspunkte

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Aussagen

- zur Untersuchung der Vorkommen von Tieren und Pflanzen und deren Zusammenfassung

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

- zu örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet und deren Zusammenfassung
- zur Untersuchung der Vorkommen von Fledermäusen
- zum Artenschutz: örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für das Stadtgebiet
- zu Amphibien: Verbreitungsschwerpunkte, Beeinträchtigungen und schützende Maßnahmen im Stadtgebiet
- zur Bedeutung der Fläche (mögliche Vorkommen, Lebens- und Aufenthaltsräume, Nahrungsräume) und zur Wirkung des Vorhabens auf potenzielle vorkommende Biotope und Tieren (Fledermäuse, Vögel, Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer), Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Libellen, Heuschrecken, Käfer (Eremit), Muschel, Wildbienen), andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvögel sowie Einzelbetrachtung Star, Mauersegler
- zu Artenschutzrechtlichem Handlungsbedarf (Vermeidung, Ausgleich, CEF-Maßnahmen)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- zum Erhalt vorhandener Bäume und Pflanzstrukturen

Fläche, Boden und Wasser: Aussagen

- zur Flächenversiegelung und Innenentwicklung
- zu Grundwasserständen und dem Schutz von Grundwasser
- zu Grund- und Stauwasser
- zur Entwässerung des Grundstücks (Rückhaltung, Versickerung und Einleitung von Regenwasser)
- zur Beschaffenheit des Baugrunds
- zu Bodenkontamination
- zu Bodenschutz

Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte
- zur lufthygienischen Überwachung

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zur Energie- und Wärmeversorgung
- zur Nutzung regenerativer Energien

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet und deren Zusammenfassung

Kultur- und Sachgüter: Aussagen

- keine Aussagen

Darüber hinaus liegen umweltbezogene Informationen in Form des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt aus. Dieser stellt die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanung dar.

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgende Gutachten und Stellungnahmen wieder:

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung, Stand: 17.03.2026

- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Fledermauskonzept, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 1. Wiederholungskartierung, Stand: 12.2024
- Lärmkartierung zur 4. Runde der EU-Umgebungsärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt; Stand: 11/2022
- Lärmaktionsplanung der Runde 4 (2024-2029)
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt, Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2014-2024
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018, Lufthygienische Überwachung Stand: 12/2019
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2018, Stand: 12/2019
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020, Stand: 05/2022
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000
- Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt, Stand: 2002
- Verkehrsuntersuchung zum Wohnquartier Ohepark (Bebauungsplan Nr. 322) im Stadtteil Garstedt der Stadt Norderstedt, Stand: 07.2026
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 322 „An der Ohechaussee“ der Stadt Norderstedt; Stand: 06.07.2026
- Energiekonzept, Wohnquartier Ohepark Norderstedt, Stand: 20.03.2026
- Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 322 „An der Ohechaussee“, Stadt Norderstedt; Stand: 25.06.2026
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Versickerung, Rückhaltung und Einleitung; Stand: 07.2026
- Grünordnungsplan, Stadt Norderstedt, Bebauungsplan Nr. 322, Stand: 25.06.2026
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Norderstedt, Bebauungsplan Nr. 322, Stand: 29.06.2026
- Geotechnischer Bericht, Errichtung des Wohnquartiers Ohepark; Stand: 28.11.2025
- Orientierender Schadstoffbericht für eine Oberbodenuntersuchung gem. Nachforderung vom 12.09.2025, Stand: 23.10.2025
- Ergebnisse der Baugrunderkundung, Errichtung des Wohnquartiers Ohepark; Stand: 11.07.2025
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Neubau des Hotels Villa Berisha, Stand: 16.9.1998
- Stellungnahme Kreis Segeberg, Kreisplanung, Regional-Management, Klimaschutz; Stand: 04.12.2024
- Stellungnahme Kreis Segeberg, Wasser-Boden-Abfall; Stand: 14.12.2021
- Stellungnahme Wasserverband Mühlenau; Stand: 22.11.2024

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Beiräte werden analog beteiligt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord

des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen. Zusätzlich sind die Unterlagen im Rathaus der Stadt Norderstedt einsehbar.

Sollten sich nach der Veröffentlichung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund 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 das Gebiet östlich der Ohechaussee wurde 2021 ein Workshopverfahren gestartet, um einen ansprechenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf erarbeiten zu lassen. Man entschied sich Mitte 2021 für den Entwurf von Stauth Architekten aus Braunschweig, der als weitere Grundlage für das Bebauungsplanverfahren diente.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat dann in seiner Sitzung am 18.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt beschlossen. Am 19.09.2024 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Veranstaltung fand am 05.11.2024 in der Aula des Copernicus-Gymnasiums statt, anschließend hingen die Pläne vom 06.11.2024 bis 05.12.2024 zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Am 15.05.2025 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über das Ergebnis beschlossen.

Durch die Veränderung der Fördermittelvergabe durch die IB.SH wurde am 30.6.2026 ein projektbezogener Grundsatzbeschluss durch die Stadtvertretung gefasst, der die Anzahl der zu fördernden Wohneinheiten, in Abhängigkeit von der zeitlichen Abfolge der Fördermittelanfragen bei der IB.SH, im Projekt enthielt.

Folgende Planungsziele gelten für den Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt:

- Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit mind. 50% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, höchstens jedoch die maximal förderfähige Anzahl von Wohneinheiten gem. Förderrichtlinie
- Schaffung von Baurechten für Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) und einer Kita an der Ohechaussee
- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen
- Entwicklung eines öffentlichen Grünzuges mit Fuß- und Radwegen
- Sicherung von Flächen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, an dem Stadteingang prägenden Standort ein ansprechendes und gestalterisch hochwertiges Quartier zu schaffen und damit einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum zu leisten. Das städtebauliche Konzept sieht mehrere architektonisch ansprechende Wohngebäude vor, die durch ein markantes Eckgebäude an der Ohechaussee ergänzt werden. Die Wohnbebauung gruppiert sich dabei um einen grünen und autofreien Anger, sodass ruhiges Wohnen mit sozialen Treffpunkten entstehen kann. Die auffälligen großen Bestandsbäume an der Ohechaussee werden erhalten und unterstützen

das grüne Erscheinungsbild im neuen Quartier, welches durch eine Kita und Mischnutzung an der Ohechaussee ein Quartier der kurzen Wege darstellt.

Gem. der aktuellen Förderrichtlinie der IB.SH sollen mit dem Projekt 80 geförderte Wohnungen entstehen. Die übrigen 113 Wohnungen sollen freifinanziert errichtet werden.

Das Eckgebäude entlang der Planstraße wird mit vier bzw. sechs Vollgeschossen festgesetzt und bildet einen städtebaulichen Hochpunkt aus. Durch die dann unterschiedliche Geschossigkeit wird die Bebauung gegliedert: drei Vollgeschosse gegenüber der nördlichen Bebauung, vier Vollgeschosse im Bereich des nordöstlichen Gebiets und fünf Vollgeschosse am Rand des südlichen Plangebiets.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Planstraße, welche von der Ohechaussee abgeht und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Aus der Planstraße kann man nur nach rechts, Richtung Norden ausfahren. Von der Planstraße aus erfolgt fußläufig und für den nicht motorisierten Verkehr mittig des Quartiers eine rechtlich gesicherte Erschließung über den Anger. Geh- und Radfahrwege ergänzen die Planung im Quartier und werden für Fußgänger und nicht motorisierten Verkehr vorgehalten. Hiermit wird auch der Anschluss an den öffentlichen Fußweg von der Aspelohe aus kommend erfolgen.

19 öffentliche Besucherparkplätze sind im Bereich der Planstraße untergebracht; diese dienen Besuchenden der Anwohner. Der private ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage untergebracht, dessen Ausfahrten über die Planstraße oder die private Robert-Schumann-Straße abgewickelt werden. Kundenstellplätze für die gewerblichen Einheiten, wie einen Kiosk, für die Kita etc. sind auf dem privaten Grundstück im Bereich des WA und MI geplant. Mittig des Quartiers besteht ein Fahrrecht für Dienstleister und auf 3 Servicestellplätzen entlang der inneren Erschließung besteht die Möglichkeit des Einsatz-Ort-nahen Parkens. 2 weitere Servicestellplätze werden in der Tiefgarage angeboten. 2 Car-Sharing Standorte sind im Bereich des nördlichen WA, 5 Next-Bike Standorte in der öffentlichen Grünfläche, am westlichen Rand des Plangebiets, vorgesehen.

Der Gehölzbestand wird in das städtebauliche Konzept integriert. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Anpflanzstreifen vorgesehen, um die Bebauung durch Heckenpflanzungen einzugrünen. Im südlichen Bereich wird die private Grünfläche durch eine Anpflanzfläche vom öffentlichen Grün getrennt. Die angrenzende öffentliche Grünfläche wird mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und wird einen gepflasterten Weg enthalten, der die Durchlässigkeit des Gebietes unterstützt und auch als Rundweg für ältere Anwohner im Quartier genutzt werden kann. Sobald die Stadt die Flächen östlich des Fußweges ankaufen konnte, wird der Fußweg nach Osten Richtung Aspelohe verlängert und so die Durchwegung des Gebietes weiter gestärkt. Im Quartier selbst werden Baum- und Strauchpflanzungen für eine Durchgrünung sorgen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz, die aufgrund der Lage an der Ohechaussee und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet erforderlich sind.

Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplante Neuversiegelung und die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Kompensationsbedarf von 10.093 m², der extern im Ökokonto Hasloh ausgeglichen wird.

Straßennamen

Auf Grund der Lage und der relativ hohen Anzahl an zukünftigen Hauseingängen wird die Vergabe von neuen Straßennamen für die Planstraße nötig.

Die Notwendigkeit einer eindeutigen Adresszuweisung ergibt sich durch das schnelle Auffinden der Gebäude bei z.B. Anlieferungen, Notfällen usw..

Es werden folgende Straßennamen für die Planstraße vorgeschlagen:

1. Am Ohepark

2. Wolfgang-Herrndorf-Straße
3. Clara-Schumann-Weg

Ein entsprechender Beschlussvorschlag für die Namensgebung wird vorbereitet und vor Satzungsbeschluss dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Hinweis zur Folgevorlage:

Ergänzend zur Vorlage B 26/0215 wurden im Beschlussvorschlag unter dem Schutzgut Mensch die letzten drei Aussagen hinzugefügt. Ferner wurde in der Aufzählung der Gutachten und Stellungnahmen die Verkehrsuntersuchung zum Wohnquartier Ohepark (Stand: 07.2026) aufgenommen.

Inhaltlich wurden die ergänzten Punkte und das Gutachten bereits in der Vorlage B 26/0215 berücksichtigt. An den Anlagen hat keine Veränderung stattgefunden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Teil A – Planzeichnung
3. Entwurf Teil B – Text
4. Entwurf der Begründung
5. Lageplan (verkleinert) und Legende
6. Lageplan externe Ausgleichsflächen