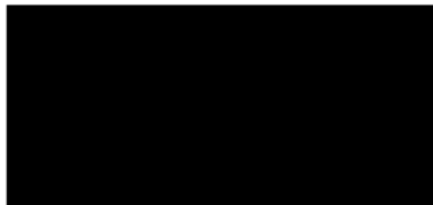




Stadt Norderstedt
Die Oberbürgermeisterin



Stadt Norderstedt • Postfach 1980 • 22809 Norderstedt



Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Ihre Gesprächspartnerin	Anna Kerlies
Zimmer-Nr.	229
Telefon direkt	040 / 535 95 229
Fax	040 / 535 95 87229
E-Mail	anna.kerlies@norderstedt.de
Datum	03.09.2026

Ihr Zeichen / vom
Anfrage StuV am 04.06.26

Unser Zeichen / vom
601 / 03.09.2026

Bebauungsplan Nr. 364

hier: Beantwortung Ihrer Fragen vom 04.06.2026 in der Einwohnerfragestunde des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr



hiermit beantworte ich Ihre eingereichten Fragen (im Zuge der Einwohnerfragestunde der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 04.06.2026) wie folgt:

Frage:

1. Einfügung in die vorhandene Bebauung

Die stärkste Frage ist vermutlich:

„Wie begründet die Stadt, dass sich eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung unmittelbar neben einer überwiegend zweigeschossigen Reihenhausbebauung städtebaulich einfügt?“

Oder etwas pointierter:

„Warum wird die gewachsene Struktur des Quartiers mit niedriger Wohnbebauung an dieser Stelle aufgegeben?“

Sie können auch auf die Wirkung hinweisen:

„Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Maßstabssprung gegenüber den angrenzenden Reihenhäusern dar. Welche Untersuchungen wurden zu Verschattung, Belichtung und Privatsphäre der Bestandsanwohner durchgeführt?“

Antwort:

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll an der Hauptverkehrsstraße Friedrichsgaber Weg eine angemessene bauliche Entwicklung erfolgen. Die Schaffung von neuen Baurechten für diese gut angebundenen, innerstädtischen Flächen soll die Möglichkeit bieten, dringend benötigten neuen Wohnraum für die Stadt Norderstedt zu

HAUSANSCHRIFT

Rathausallee 50
22846 Norderstedt
Tel.: 040 53595-0
Fax: 040 53531383
Mail: info@norderstedt.de

POSTFACHANSCHRIFT

Postfach 1980
22809 Norderstedt

BANKVERBINDUNG

Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE80 2019 0109 0045 0015 60
BIC: GENODEF1HH4

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE83 2005 0550 1331 1210 02
BIC: HASPDEHHXXX

Sparkasse Holstein
IBAN: DE25 2135 2240 0135 8587 77
BIC: NOLADE21HOL

Steuernummer: 11 298 30285
USt-ID: DE13 486 0025
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 09ZZZ00000039480

Weitere Informationen erhalten
Sie auf unserer Website:

norderstedt.de

schaffen. Gerade der unmittelbar an den Friedrichsgaber Weg angrenzende Bereich ist geeignet, mit einer höheren baulichen Dichte Wohnraum zu schaffen.

Das Eckgrundstück soll, wie auch auf der nördlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße, mit einem Gebäude bebaut werden, welches eine höhere Geschossigkeit aufweist, als die Gebäude im weiteren Verlauf der Straße. Im Vergleich zu den südlichen Reihenhäusern ist die angestrebte Bebauung sicherlich höher, in Bezug zu anderen Gebäuden entlang der Friedrich-Ebert-Straße stellt die geplante Gebäudekubatur eine für den Straßenraum angemessene bauliche Struktur dar. Da das Gebäude im Norden der südlichen Reihenhäuserstruktur vorgesehen ist, ist keine Verschattung der Gebäude zu befürchten. Auch hinsichtlich der Einsehbarkeit der Grundstücke ist keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten, sondern eine für den städtischen Zusammenhang zumutbare bauliche Verdichtung.

Daher passt sich in der Gesamtbetrachtung das geplante Gebäude im städtebaulichen Sinne durchaus in die Gesamtstruktur entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein.

Da das Vorhaben sich im rechtlichen Sinne gemäß § 34 BauGB nicht einfügt, wird daher ein Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt, um auf dessen Grundlage die erforderlichen Baurechte zu schaffen.

Frage:

2. Schutz der Nachbarschaft und Privatsphäre

Da die Balkone und Wohnungen offenbar auf die bestehenden Reihenhäuser ausgerichtet werden sollen:

„Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um die Privatsphäre der angrenzenden Bestandsbewohner zu schützen?“

„Wurde geprüft, die Balkone und Aufenthaltsflächen anders auszurichten, um direkte Einblicke in die Gärten und Wohnräume der bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden?“

Antwort:

Es wird angestrebt die Grenze insbesondere zu den südlich angrenzenden Nachbarn einzugegrünen. Zudem handelt es sich um eine übliche innerstädtische städtebauliche Situation.

Eine andere Ausrichtung der Aufenthaltsräume sowie der Außenwohnbereiche (*Balkone etc.*) ist aufgrund von Lärmimmissionen insbesondere von der Friedrich-Ebert-Straße, aber auch des Friedrichsgaber Wegs, nicht anzustreben. Denn vorrangig sind diese Räume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen, die sich im Süden des Grundstückes befinden wird. Zudem wird eine Südausrichtung insbesondere der Balkone einer Nordausrichtung vorgezogen.

Frage:

3. Die alte Eiche

Das ist ein sehr wichtiger Punkt.

In Schleswig-Holstein und auch auf kommunaler Ebene können besonders schützenswerte Bäume geschützt sein. Selbst wenn kein ausdrücklicher Schutz besteht, müssen bei Bauvorhaben häufig die Auswirkungen auf erhaltenswerte Bäume geprüft werden.

„Liegt für die alte Eiche ein Baumgutachten vor, und wie wird sichergestellt, dass der Wurzelraum während der Bauarbeiten nicht beschädigt wird?“

Oder:

„Welche konkreten Schutzmaßnahmen sind für den Kronen- und Wurzelbereich der Eiche vorgesehen?“

Falls die Eiche tatsächlich sehr alt und prägend ist:

„Ist geprüft worden, ob die Eiche als ortsbildprägendes Element besonderen Schutz genießt?“

Wichtig: Behaupten Sie nicht, dass die Eiche zwingend geschützt ist. Fragen Sie lieber nach Gutachten, Schutzmaßnahmen und rechtlicher Bewertung. Damit bringen Sie die Verantwortlichen eher in Erklärungsnot.

Antwort:

Ein beschlossenes Planungsziel ist die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes. In diesem sehr frühen Verfahrensschritt wurde noch keine gutachterliche Bewertung des Baumes bzw. der Bäume im Plangebiet erarbeitet. Dieses wird jedoch im weiteren Verfahren erfolgen und stellt ein übliches Vorgehen dar. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan miteinfließen und erhaltenswerte Bäume unter Betrachtung und nach Abwägung aller relevanten Belange auch durch Festsetzung gesichert.

Nach jetzigem Planungsstand ist es ein Ziel die Eiche dauerhaft zu sichern und zu diesem Zweck eine entsprechende zeichnerische Festsetzung vorzunehmen, sofern sie gutachterlich als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft wird.

Frage:

4. Verkehr und Parkplätze

43 Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 0,7 bedeutet rechnerisch etwa 30 Stellplätze.

„Wie kommt die Stadt zu der Annahme, dass für 43 Wohneinheiten etwa 30 Stellplätze ausreichend sind?“

„Welche Erfahrungen liegen vor, dass ein Carsharing-Angebot den tatsächlichen Stellplatzbedarf in einem Wohngebiet wie Garstedt dauerhaft reduziert?“

„Wo sollen die zusätzlichen Fahrzeuge der Bewohner parken, wenn die geplanten Stellplätze nicht ausreichen?“

Das ist oft ein Punkt, bei dem viele Anwohner aufmerksam werden.

Antwort:

Ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je einer Wohneinheit entspricht der notwendigen Stellplatzzahlanforderung nach Landesbauordnung (LBO) für ein Mehrfamilienhaus. Von daher handelt es sich um einen üblichen, rechtlich geforderten Stellplatzschlüssel.

Grundsätzlich versucht die Stadt Norderstedt durch ein umfangreiches Angebot an alternativen Mobilitätsarten, wie Bike- und Car-Sharing, attraktive Fuß- und Radwege oder auch den ÖPNV das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner hin zur Nutzung des Umweltverbundes zu beeinflussen. Daher wird im Rahmen eines jeden Bebauungsplanes in Norderstedt geprüft, inwieweit alternative Mobilitätsangebot in den jeweiligen Quartieren das Nutzerverhalten positiv beeinflussen können. Dies wird im weiteren Verfahren auch in diesem Quartier erfolgen.

Jedoch werden diese Angebote ergänzend betrachtet und haben keinen Einfluss auf die Stellplatzanzahl.

Aufgrund der guten, zentralen Lage zum Kern des Stadtteils Garstedts mit dem Herold-Center sowie der U-Bahn-Station bzw. ZOBs und auch der guten Anbindung durch zwei Bushaltestellen entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit insgesamt drei Buslinien ist die Erschließung des Plangebietes gut gegeben. Der Bedarf eines eigenen Kraftfahrzeugs ist nicht damit nicht erforderlich. Aus diesem Grund wurde entschieden sich an der LBO mit einem Stellplatzschlüssel von 0,7 für Mehrfamilienhäuser zu orientieren.

Frage:

5. *Ich bin nicht grundsätzlich gegen eine Neubebauung des Grundstücks. Allerdings habe ich erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe unmittelbar neben einer gewachsenen zweigeschossigen Reihenhausbauung. Die geplanten vier- und fünfgeschossigen Baukörper bedeuten einen deutlichen Bruch mit dem vorhandenen Ortsbild und werfen Fragen zu Verschattung, Einblicken und dem Schutz der Privatsphäre auf.*

Antwort:

Siehe Antwort zu Fragen 1 & 2.

Frage:

6. *Außerdem steht auf dem Grundstück beziehungsweise unmittelbar angrenzend eine sehr alte Eiche, deren Wurzelbereich durch die Baumaßnahmen gefährdet sein könnte. Ich bitte deshalb um Auskunft, welche Gutachten vorliegen und welche konkreten Schutzmaßnahmen vorgesehen sind.*

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 3.

Frage:

7. *Darüber hinaus erscheint mir die vorgesehene Anzahl der Stellplätze für 43 Wohneinheiten zu gering. Ich möchte wissen, auf welcher Grundlage die Stadt davon ausgeht, dass die vorhandenen Straßen und Parkflächen dadurch nicht zusätzlich belastet werden*

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



Beate Kroker