BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0432
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			**Datum: 08.10.2026**
Bearb.:	**Marwitz, Til**	**Tel.:-205**	**öffentlich**
Az.:			

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**05.11.2026**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung "Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße", Gebiet: östlich Busbahnhof Glashütter Markt, südöstlich Segeberger Chaussee, nordwestlich Mittelstraße
hier:
a) Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses
b) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung „Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße“, Gebiet: östlich Busbahnhof Glashütter Markt, südöstlich Segeberger Chaussee und Mittelstraße geändert beschlossen.
Der geänderte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 09.10.2026 festgesetzt (Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Die für das Plangebiet angestrebten Planungsziele bleiben unverändert.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

b) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung „Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße“, für das Gebiet: östlich Busbahnhof Glashütter Markt, südöstlich Segeberger Chaussee und Mittelstraße, bestehend aus Teil A - Planzeichnung (Anlage 4) und Teil B - Text (Anlage 5), wird beschlossen.

Die Begründung (Anlage 6) wird gebilligt. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung „Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße“, 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 im Lärmaktionsplan entsprechende Lärmminderungsmaßnahmen zu erarbeiten
- zu Maßnahmen zur Lärmminderung
- zu den Verkehrslärmimmissionen für die Nutzungen innerhalb des Plangebiets
- zu Vorschlägen für Schutzmaßnahmen

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

Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen: Aussagen
- zur Untersuchung der Vorkommen von Tieren und Pflanzen und deren Zusammenfassung
- 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 im Stadtgebiet
- zum Artenschutz: örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für das Stadtgebiet
- zu Amphibien: Verbreitungsschwerpunkte, Beeinträchtigungen und schützende Maßnahmen im Stadtgebiet
- zum Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten
- zur Konfliktanalyse (Artenschutzprüfung, Verbotstatbestände)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Boden, Fläche und Wasser: Aussagen
- zur Flächenversiegelung und Innenentwicklung
- zu Grundwasserständen

Luft: Aussagen
- zur Luftqualitätsgüte

Klima: Aussagen
- zu klimaökologischen Funktionszusammenhängen: bioklimatisch belastete Siedlungsräume und kaltluftproduzierende Freiflächen im Stadtgebiet
- zur Bestandsanalyse von Wärme- und Kältebedarfen im Stadtgebiet
- zur Potenzialanalyse von erneuerbaren Wärme- und Stromquellen
- zur Wärmewendenstrategie und Maßnahmenkatalog

Landschaft: Aussagen
- zu örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet und deren Zusammenfassung

Kultur- und Sachgüter: Aussagen
- Keine Aussagen

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgenden 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-Umgebungslärmrichtlinie 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 2020, Stand: 05/2022
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000

- Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt, Stand: 2002
- Kommunale Wärme- und Kälteplanung Norderstedt, Stand: 30.08.2024
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag, Stand: 07.10.2026
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 17.07.2026
- Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers, Stand: 20.05.2026
- Orientierende Untersuchung Altstandort Segeberger Chaussee 228, Stand: 27.03.2019
- Orientierende Untersuchung Altstandort Mittelstraße 45, Stand: 27.03.2019, inkl. ergänzender Stellungnahme vom 14.08.2019
- Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 30.06.2025
- Allgemeine Baugrundbeurteilung, Stand: 24.10.2025

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:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung „Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße“ mit den folgenden Planungszielen gefasst:

- Schaffung von Baurechten für eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Segeberger Chaussee und Tangstedter Landstraße

- Schaffung von Baurechten für eine Mischgebietsnutzung entlang der Segeberger Chaussee und Tangstedter Landstraße

In der Sitzung am 17.05.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 04.06.2018 in der Grundschule Müllerstraße eingeleitet. Die frühzeitige Veröffentlichung im Internet fand vom 05.06.2018 bis einschließlich den 03.07.2018 statt. Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten waren die Unterlagen zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Norderstedt einsehbar. Die frühzeitige

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.06.2018 bis 10.08.2018 durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat mit Beschluss am 06.12.2018 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt und die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf zu fertigen.

Das Konzept des Vorhabenträgers wurde im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage der gefassten drei Grundsatzbeschlüsse (B 19/0107, B 24/0429 und B 25/0215) weiter konkretisiert und fortentwickelt. Die Beschlüsse bildeten dabei den wesentlichen Rahmen für die weitere städtebauliche und konzeptionelle Ausarbeitung des Vorhabens.

Mitteilungsvorlage 20.08.2025: Das Konzept des „Jungen Wohnens“ wurde an die Förderbedingungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) angepasst. Im Rahmen des Gesamtvorhabens sind weiterhin 38 Wohnungen für Studierende und Auszubildende vorgesehen. Die Belegung erfolgt künftig entsprechend den Fördervorgaben über den Nachweis eines Ausbildungsvertrages oder einer Immatrikulationsbescheinigung. Die zulässige Wohnfläche von maximal 25 m² je Person einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen wird eingehalten. Durch die Anpassung wird eine bedarfsgerechte und förderkonforme Umsetzung des Wohnangebotes für junge Menschen in Ausbildung und Studium ermöglicht.

Der Geltungsbereich wurde um Teile der Mittelstraße erweitert, sodass dieser sinnvoll an die angrenzenden Bebauungspläne anschließt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Glashütte wird nun, bis auf den südlichen Bereich, vollständig von der 9. Änderung überplant. Im Bereich der Segeberger Chaussee wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert, sodass ein schmaler Streifen für eine Verbreiterung des Gehweges auf Kosten des Investors auch planungsrechtlich gesichert werden kann (vgl. Anlage 3).

Städtebauliche Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Entwicklung des Grundstücks an der Segeberger Chaussee und im Bereich der Einmündung zur Tangstedter Landstraße städtebaulich neu geordnet werden. Aufgrund seiner Lage übernimmt der Standort eine besondere Funktion als Stadteingang. Ziel ist daher eine klar gegliederte, mehrgeschossige Bebauung, die entlang der Segeberger Chaussee eine deutliche Raumkante bildet und gleichzeitig Wohnen und Gewerbe miteinander verbindet.

Vorgesehen ist ein ca. 155 m langer, gemischt genutzter Gebäuderiegel mit sechs Hauseingängen. Insgesamt entstehen 112 Wohnungen, die vollständig als sozial geförderter Wohnraum vorgesehen sind. Davon entfallen 37 Wohnungen auf den 1. Förderweg, 22 auf den 2. Förderweg und 15 auf den 3. Förderweg. Weitere 38 Wohnungen sind für das Konzept „Junges Wohnen“ vorgesehen.

Das Erdgeschoss sowie der Bereich des zweiten Hauseingangs sollen gewerblich genutzt werden. Geplant sind ca. 16 gewerbliche Einheiten. Insgesamt entfallen damit etwa 30 % der vermietbaren Fläche auf gewerbliche und 70 % auf wohnbauliche Nutzungen.

Der Baukörper ist überwiegend sechsgeschossig. Fünf fünfgeschossige Gebäudeteile gliedern den langen Baukörper optisch. Etwa in der Mitte setzt ein siebengeschossiger Gebäudeteil einen städtebaulichen Akzent. In diesem Bereich sind 38 der 112 Wohnungen für „Junges Wohnen“ vorgesehen. Für 8 der verbleibenden 74 Wohnungen (1. – 3. Förderweg) erhält die Stadt ein Bennenungsrecht für die Mieterauswahl.

Auch die Freiraum- und Klimabelange werden berücksichtigt. Die nutzbaren Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, werden zu mindestens 50 % extensiv begrünt. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand entlang der Tangstedter Landstraße wird berücksichtigt und kann vollständig

erhalten werden. Entlang der Segeberger Chaussee sind zudem fünf neue Bäume vorgesehen. Zwei weitere neue Baumstandorte entstehen an der Mittelstraße.

Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den ZOB Glashütte, wird für die Wohnnutzungen ein Stellplatzschlüssel von 0,32 zugrunde gelegt. Damit sind 36 Stellplätze für die Wohnnutzungen vorgesehen. Hinzu kommen 81 Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sowie 4 Stellplätze für Sondernutzungen (ein Sozialstellplatz, zwei Handwerkerstellplätze und ein Umzugs-/Poststellplatz). Darüber hinaus besteht ein Puffer von 9 weiteren Stellplätzen, die beispielsweise für Besucher genutzt werden können. Von den insgesamt 130 Stellplätzen befinden sich 10 oberirdisch und 120 in einer Tiefgarage. Zwei der oberirdischen Stellplätze werden bei erneutem Markteintritt eines Carsharing-Anbieters in Norderstedt als Carsharing-Stellplätze genutzt.
Für die Tiefgaragenzufahrt entfallen fünf bestehende öffentliche Parkplätze in der Mittelstraße. In unmittelbarer Nähe werden hierfür zwei neue öffentliche Parkplätze geschaffen. Zudem wird die angrenzende Pflanzfläche angepasst und ein neuer Baum gepflanzt. Alle Kosten für diese Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zwischen dem zweiten und dritten Hauseingang ist ein öffentlich nutzbarer Durchgang für den Fußverkehr vorgesehen. Dieser verbessert die Verbindung zwischen der Segeberger Chaussee und der Mittelstraße.

Durch die zusätzliche Versiegelung entsteht ein Ausgleichsbedarf von 371 m². Dieser wird vollständig außerhalb des Plangebiets über das Ökokonto „Wittmoor 3“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ausgeglichen (vgl. Anlage 9).

Insgesamt verbindet die städtebauliche Konzeption eine für den Stadteingang angemessene, klar gegliederte Bebauung mit sozial gefördertem Wohnraum, gewerblichen Nutzungen sowie Maßnahmen für Klimaschutz, Begrünung, Fuß- und Radverkehr und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im weiteren Verfahren sind, vorbehaltlich der Beschlussfassung, die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Der Satzungsbeschluss und die anschließende Rechtskraft des Bebauungsplans werden derzeit für das Ende des 1. Quartals 2027 angestrebt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Gebiet des geänderten Aufstellungsbeschlusses
3. Darstellung der Änderung des Plangeltungsbereiches
4. Entwurf Teil A - Planzeichnung
5. Entwurf Teil B - Text
6. Entwurf der Begründung
7. Lageplan des Vorhabens
8. Ansichten des Vorhabens
9. Lageplan und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen