

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

## Teil A - Planzeichnung -

M 1:500



## Teil B - Text

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1. Beschreibung der Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Das Sondergebiet „Gebrauchswarenhaus“ dient der Unterbringung eines Warenhauses für Gebrauchsgüter bzw. Second-Hand-Artikel im Sinne der Abfallvermeidung im Kreislaufwirtschaftssystem. Die maximal zulässige Summe der Verkaufsfläche im Gebrauchswarenhaus beträgt 4.600 m<sup>2</sup>. Als Verkaufsfläche gelten alle Bereiche des Gebrauchswarenhauses, die von den Kunden betreten werden können. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

##### 1.2. Stellplätze und Garagen

1.2.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.2. Stellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig, sofern die Vegetationsflächen und die Pflanzgruben gem. der Festsetzungen 5.1.3 und 5.2.3 nicht berührt werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.3. Tiefgaragen sind nur innerhalb des in der Planzeichnung markierten Bereiches zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

2.1.1. Bezugspunkt für die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.1.3. Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

##### 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1. Die GRZ im Sondergebiet „Gebrauchswarenhaus“ kann durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,90 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2.2. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1. Im Sondergebiet „Gebrauchswarenhaus“ sind eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrräder oder sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie in voller Höhe eingegrünt werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1.2. Ausnahmsweise dürfen Vordächer die Baugrenze auf einer maximalen Länge von 20,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

#### 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 4.1. Maßnahmen zur Durchlässigkeit des Bodens

4.1.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

#### 4.2. Neuanzupflanzende Bäume und Fassadenbegrünung

4.2.1. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Gebrauchswarenhaus“ ist je acht angelegene Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbaum gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.

4.2.2. Bei den festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen kann eine Verschiebung um bis zu 5,00 m vorgenommen werden.

4.2.3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12,00 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfließen mit Kitz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

4.2.4. Die Fassaden von Parkplätzen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung ist ein noch unten offener Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,00 m Länge einzurichten, der gegen Überfließen zu sichern ist.

4.2.5. Eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrräder oder sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind in voller Höhe gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) einzurümpfen.

#### 5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1. Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 218, 3. Änderung wird die folgende planexterne Ausgleichsflächen und -maßnahme festgesetzt: Inanspruchnahme Artenschutzschlag und Verzichtung für Renaturierung, Extensivierung, Gehölzanlage auf Ökotoptflächen der Stiftung Naturschutz SH im Nienwälder Moor (in der Gemarkung Südfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 i. H. v. 69/2 i. H. v. 1) in einer Größenordnung von 214 Öktpunkten (im Verhältnis 1:1 für einen Bedarf (Ausgleichswert) von 214 m<sup>2</sup>).

#### 6. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 6.1. Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

6.1.1. Zum Schutz der Büroräumlichkeiten vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w,ext</sub>	
		Büroräume 2)	
	dB [A]	dB [A]	
III	61 - 65	30	
IV	66 - 70	35	
V	71 - 75	40	

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 218, 3. Änderung „Stormarnstraße 34-36“ für das Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

### 1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

#### Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Gebrauchswarenhaus § 11 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO

z.B. OK 10,5 m Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Trauthöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe) § 16 ff BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Lärmpegelbereich III § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Lärmpegelbereich V § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen

Standort Baum

Fortfallende Bäume

Arkaden und Durchgänge

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

6.1.2. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Fassaden- und Dachgestaltung in Leuchtfarben sind nicht zulässig.

### 2. Werbeanlagen

2.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.

2.2. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 4,00 m und eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.3. Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.

2.4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

### III. HINWEIS

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der 1. Verordnung wird verwiesen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 07.07.2016. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrück im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt am 14.11.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.11.2016 bis 30.12.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 07.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2018 bis 27.02.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.02.2019 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 06.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.02.2019 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2019 bis 10.04.2019 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.02.2019 in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 06.02.2020

Stadt Norderstedt

*U. C. Wetzel*

Roeder  
Oberbürgermeister

2. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Der katastermäßige Bestand am 04.05.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neu angelegten baulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmhorn, den 04.05.2021

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

*Dagmar Tolten*

Dagmar Tolten

3. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 06.02.2020

Stadt Norderstedt

*U. C. Wetzel*

Roeder  
Oberbürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.05.2021 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

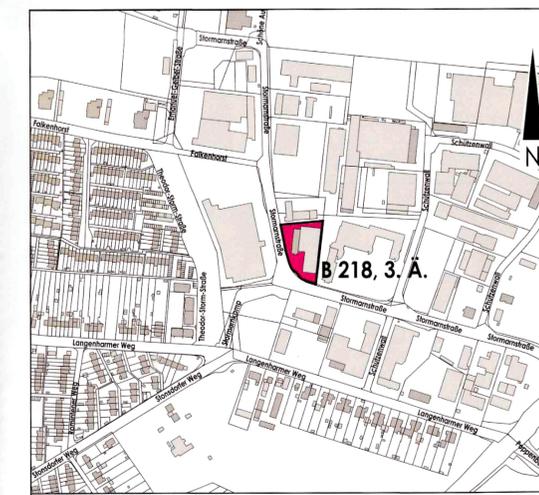
Die Satzung ist mit dem 19.02.2020 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 29.04.2021

Stadt Norderstedt

*U. C. Wetzel*

Roeder  
Oberbürgermeister



## Übersichtsplan M 1:5000

## Stadt Norderstedt

Amt 60 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich 601 Planung

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung

"Stormarnstraße 34-36"

Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte

Maßstab 1:500

Norderstedt, den 10.10.2018

Name Datum

Bearbeitet Stein 10.09.2017

Gezeichnet Jeß-Doppel 10.09.2017

Ergänzt

Geändert

Geändert

Geändert