

# 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 „Gebrauchthaus“ dient der Unterbringung eines Warenhauses für Gebrauchsgüter bzw. Second-Hand-Artikel im Sinne der Abfallvermeidung im Kreislaufwirtschaftssystem. Die maximal zulässige Summe der Verkaufsfläche im Gebrauchthaus beträgt 4.600 m<sup>2</sup>. Als Verkaufsfläche gelten alle Bereiche des Gebrauchthaus, 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 (Carports) 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 obersten Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstückfront. (§ 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 Gebäudeanteilen, 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 „Gebrauchthaus“ 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 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 „Gebrauchthaus“ sind eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrzeuge 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 unverfestigten Flächen wieder herzustellen.

#### 4.2. Neuanzupflanzende Bäume und Fassadenbegrünung

4.2.1. Auf ebenen Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Gebrauchthaus“ ist je acht angefangener Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbäumchen 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 Überfahren mit Kfz 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 nach unten offener Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,00 m Länge einzurichten, der gegen Überfahren zu sichern ist.

4.2.5. Eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrzeuge 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) einzugrünen.

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

5.1. Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 218, 3. Änderung wird die folgende planstatische Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt: Inanspruchnahme Änderungszuschlag und Verzinsung für Renaturierung, Extensionierung, Gehölzanlage auf Ökoko-Flächen der Stiftung Naturschutz 5-H im Nienwölder Moor (in der Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 i.H.v. und 69/2 i.H.v.) in einer Größenordnung von 214 Ökopunkten (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 Plangebietes vor Verkehrslärm

6.1.1. Zum Schutz der Biorisikofaktoren 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> |
|--------------------------------|--|---|
|                                | dB (A)                                     | dB (A)  |
| III                            | 61 - 65                                    | 30  |
| IV                             | 66 - 70                                    | 35  |
| V                              | 71 - 75                                    | 40  |

1) Bewertendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).  
2) An Außenbauteile von Böden, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Böden 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, Gebrauchthaus § 11 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

**0.4** Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO  
Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (Tl Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe) § 16 ff BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrsflächen

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  
Anpflanzungen 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 schallechnischen 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 Einzelnachweises 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. Fohrenmasten 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 II 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 örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt, Regionaltitel 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 07.12.2017 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, Regionaltitel Norderstedt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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', örtlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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  
E. Roeder DS  
Roeder  
Oberbürgermeisterin

2. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der katastermäßige Bestand am 23.04.2019 sowie die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmsborn, den 04.05.2021  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
gez. Dagmar Tetten DS

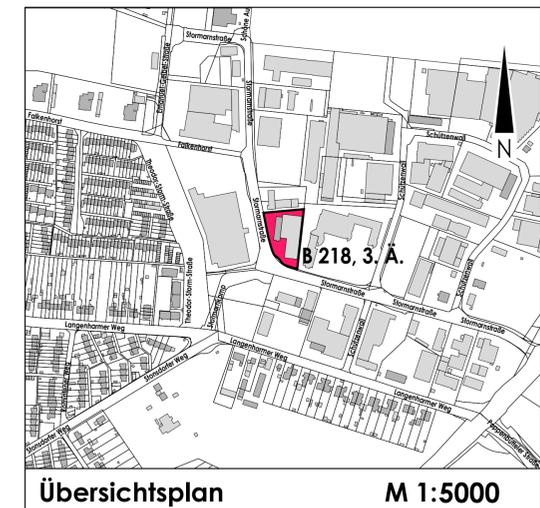
3. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 06.02.2020  
Stadt Norderstedt  
E. Roeder DS  
Roeder  
Oberbürgermeisterin

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 18.02.2020 im Hamburger Abendblatt, Regionaltitel Norderstedt örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungssprünge 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  
E. Roeder DS  
Roeder  
Oberbürgermeisterin



## Übersichtsplan

M 1:5000

| Stadt Norderstedt  |  | Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr |            |
|--|--|--------------------------------------|------------|
| Amt 60   |  | Fachbereich 601                      |            |
| Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt, 3. Änderung "Stormarnstraße 34-36"   |  | Name                                 | Datum      |
| Bearbeitet   |  | Stein                                | 10.09.2017 |
| Gezeichnet   |  | Jeß-Depel                            | 10.09.2017 |
| Ergänzt  |  |                                      |            |
| Geändert   |  |                                      |            |
| Gebiet: nördlich und östlich Stormarnstraße, südlich Flurstück 2/36, Flur 1, Gemarkung Glashütte, westlich Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Glashütte |  | Geändert                             |            |
|  |  | Geändert                             |            |
| Maßstab 1:500  |  | Norderstedt, den 10.10.2018          |            |