



Städtebaulicher Masterplan Siedlungsentwicklung Quickborn

Bürgerdialog 22. April 2026



Informelles Konzept zur strategischen Stadtentwicklung

Analyse: Übersicht über die Innenentwicklungspotenziale und Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Infrastruktur

Wieviel Innenentwicklung ist noch möglich?

Analyse: Prüfung von Flächennutzungsplanpotenzialen

Welche Flächen sollen ggf. weiter verfolgt werden?

Konzept: Strategie für die Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung

Wo kann und soll gebaut werden?

Welche städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Ziele und Themen des Masterplans Siedlungsentwicklung

Bearbeitungsprozess

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

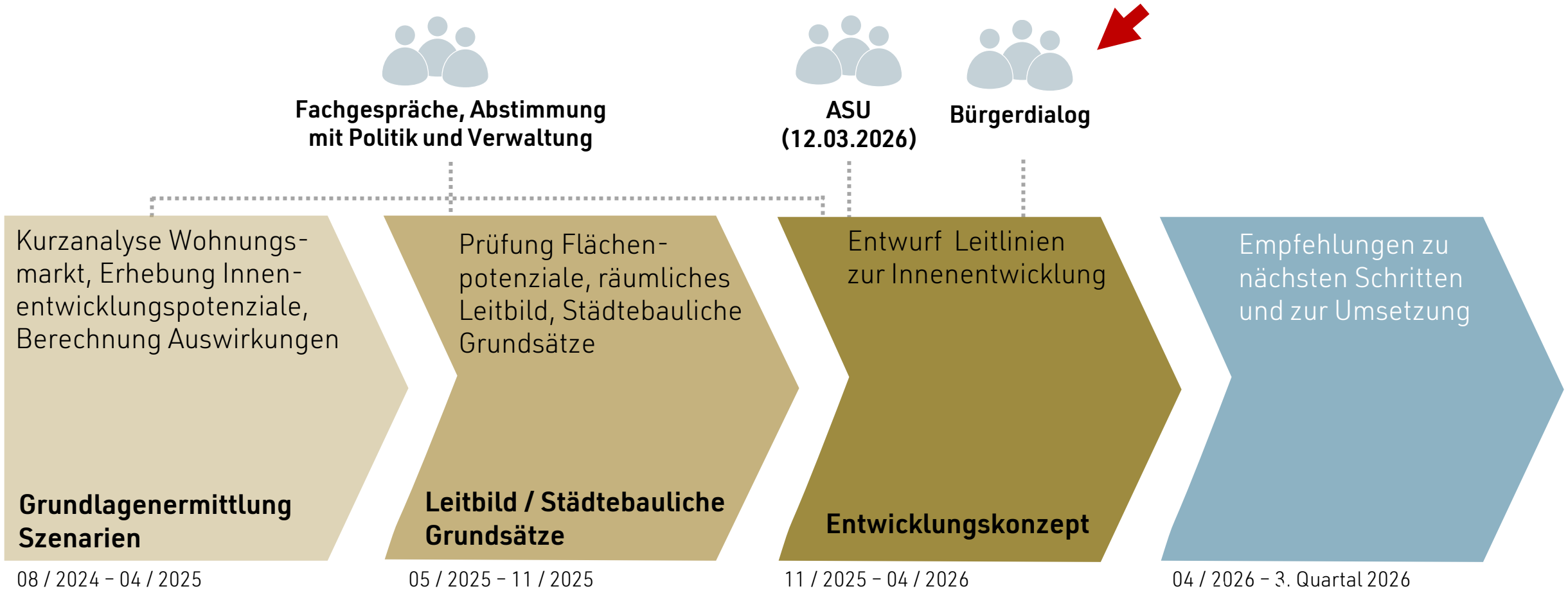
Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

Themen des Bürgerdialogs



Bearbeitungsprozess Masterplan Siedlungsentwicklung

Ablauf des Bearbeitungsprozesses

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

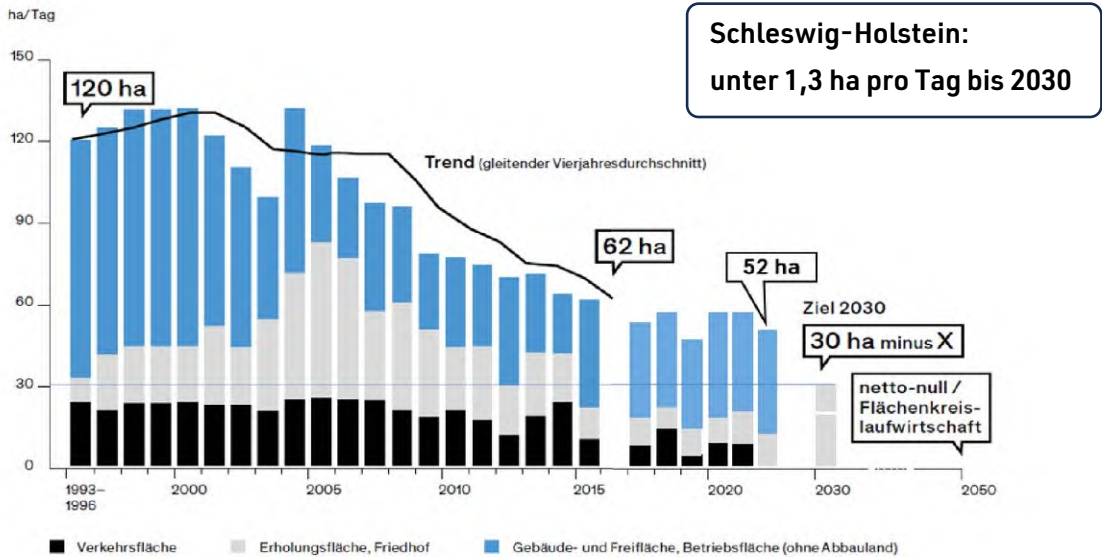
Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

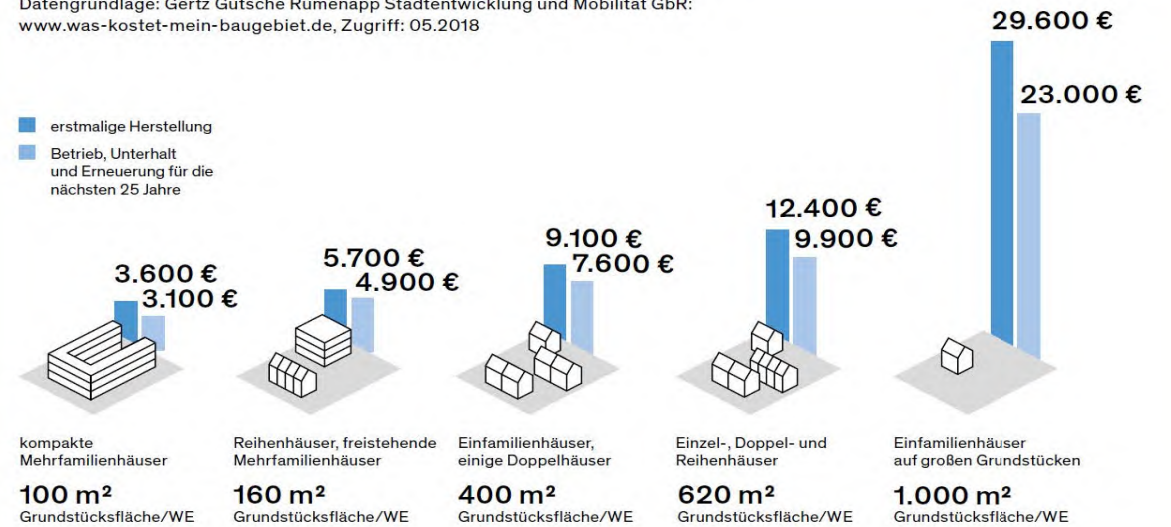
Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

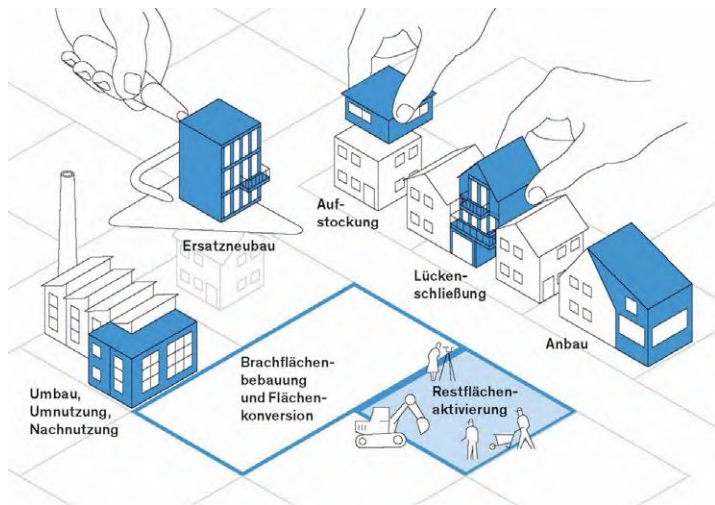
Themen des Bürgerdialogs



Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



Flächen sparen



Innenentwicklung

Kosten sparen



Demografischer Wandel

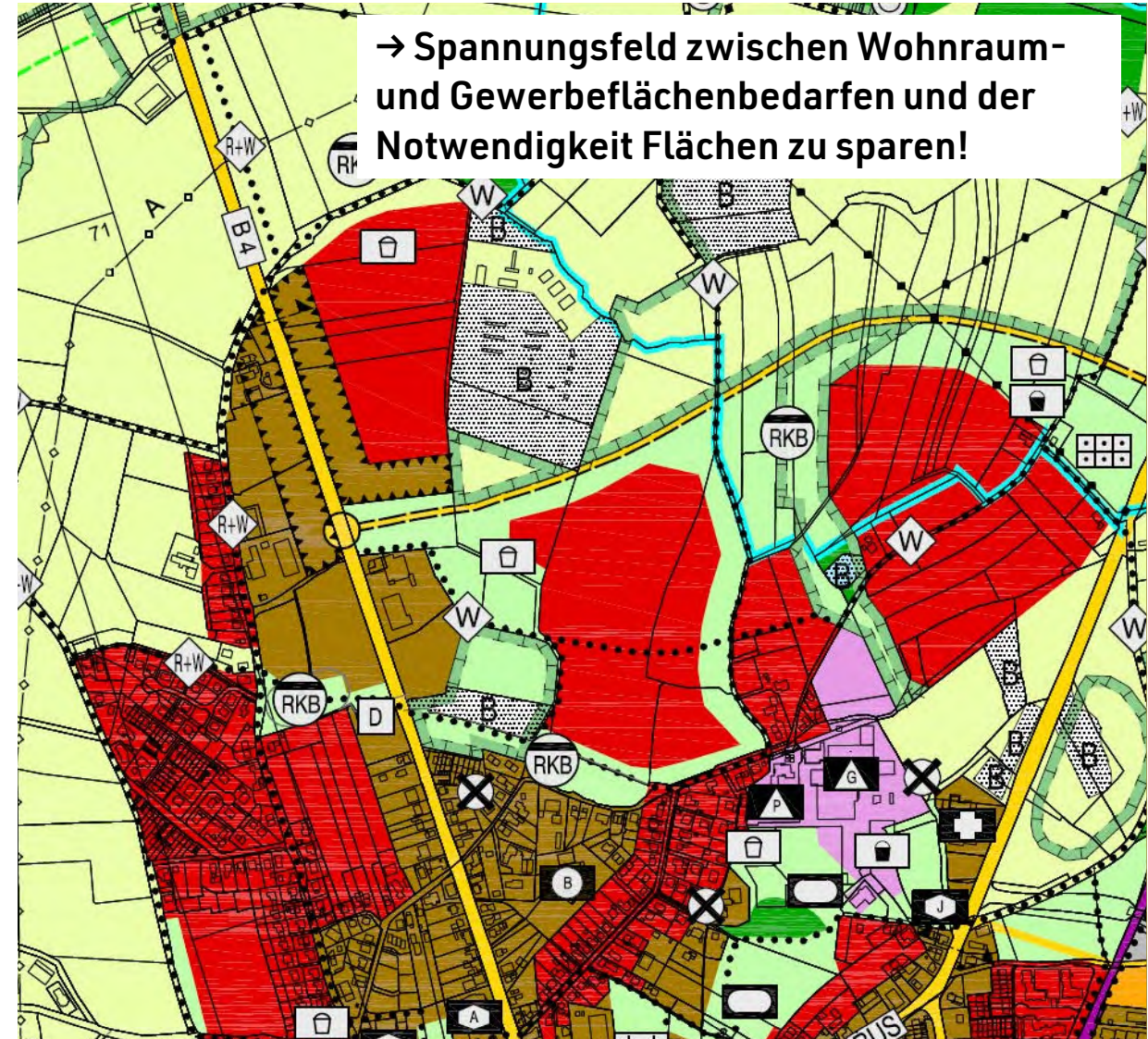
Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

„Stadtrandkerne müssen eine vorausschauende Flächenvorsorge betreiben und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen ausweisen.“ [...] „Dies bedeutet, dass der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen mehr Raum gegeben werden soll.“



Vorgaben der Landesplanung

→ Spannungsfeld zwischen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfen und der Notwendigkeit Flächen zu sparen!



FNP: ~ 68 ha Potenzial

Allgemeine Herausforderungen Quickborn

Klimaschutz: Ursachen des Klimawandels bekämpfen und CO₂-Emissionen reduzieren

Klimaanpassung: Unvermeidbare Folgen des Klimawandels bewältigen

Erneuerbare Energien

Grünflächen ermöglichen Verdunstung

Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen Versickerung

Mobilität (ÖPNV, Radverkehr)

Bäume kühlen

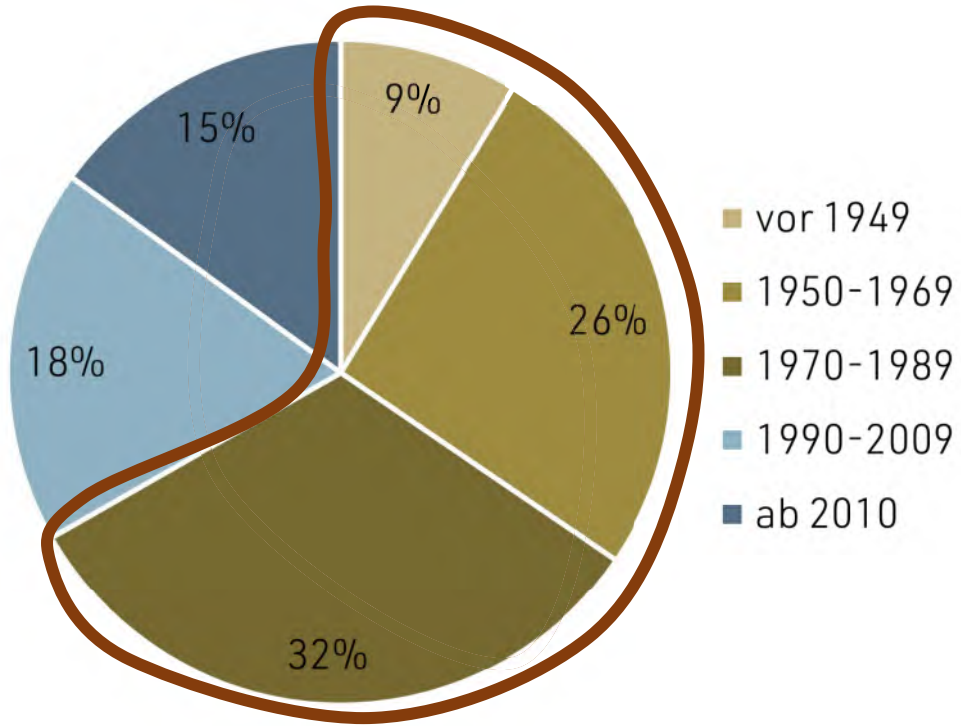
Gebäudesanierung

Ausreichende Flächen für Regenrückhalt

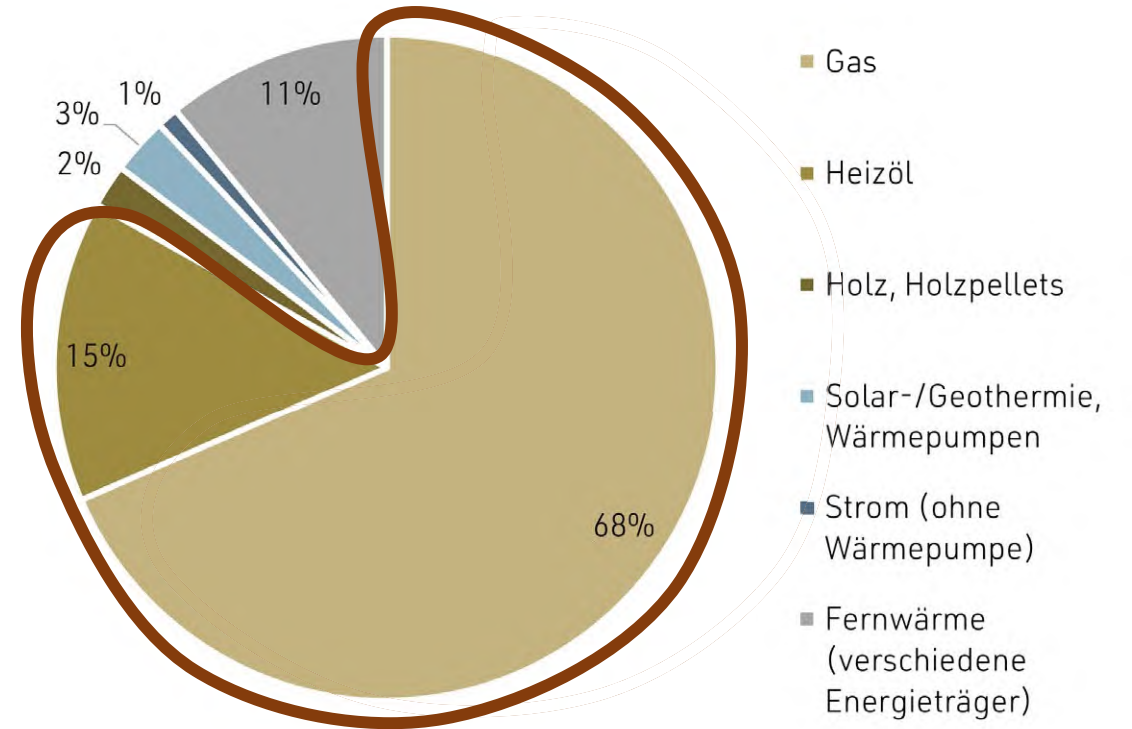
<https://www.klimagerechter-staedtebau.bayern.de/guteguende/index.html>

Klimaschutz + Anpassung an den Klimawandel

Baujahr der Wohnungen

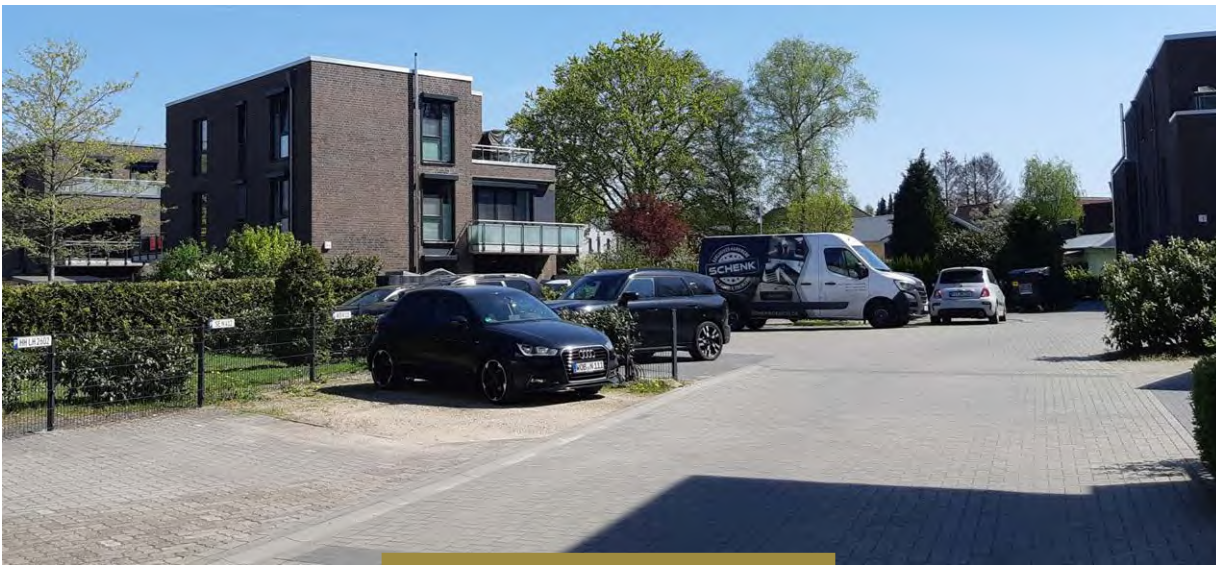


Energieträger der Wohnungen

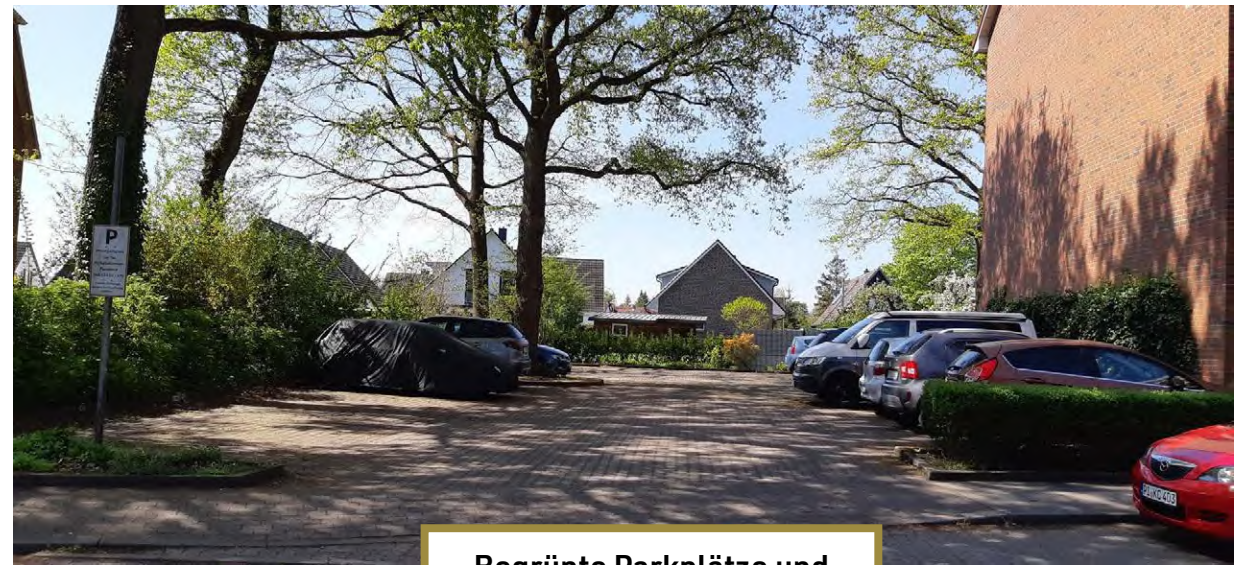


Quelle: Zensus, Stand 15.05.2022

Gebäudesanierungsbedarf und regenerative Energien in Quickborn



**Stark versiegelte Flächen
heizen den Straßenraum auf**



**Begrünte Parkplätze und
Straßen kühlen die Stadt**



Reduzierung von Versiegelung und Begrünung in Quickborn

Ablauf des Bearbeitungsprozesses

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

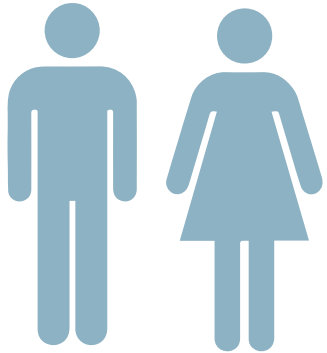
Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

Themen des Bürgerdialogs

22.339 Menschen



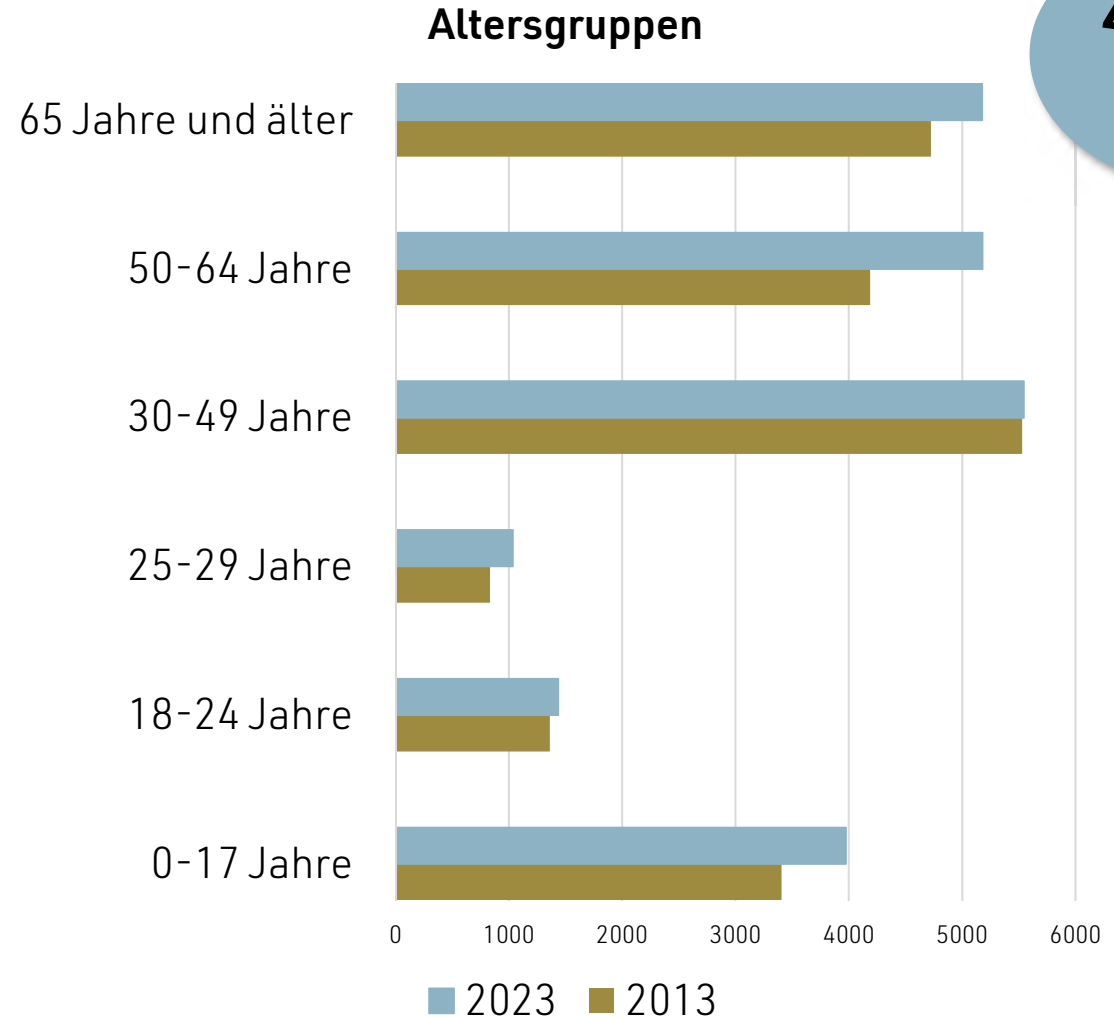
+11,5%

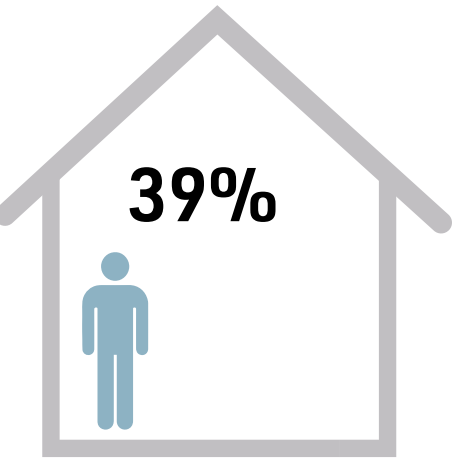
+ 2.297

**Bevölkerungswachstum
von 2013-2023**

*Quelle: Statistik Nord, 2023

Bevölkerungsentwicklung

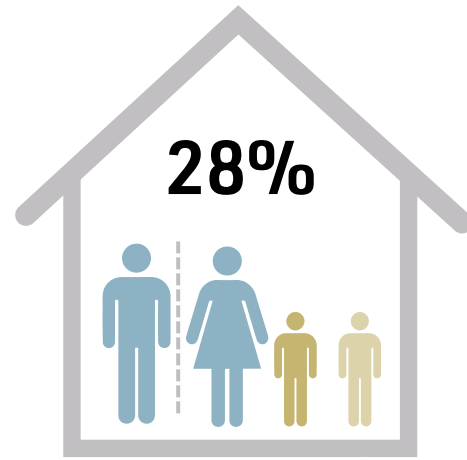
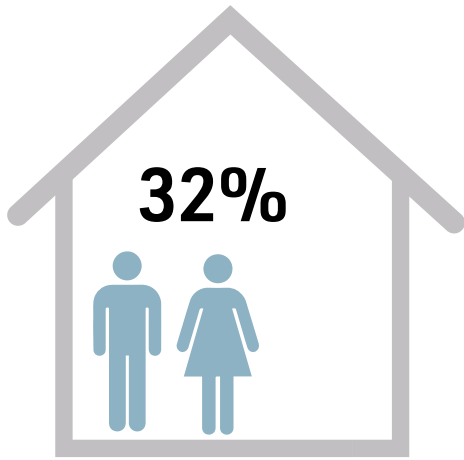




...in fast 3 von 4 Haushalten

71 %

Haushalte mit
1-2 Personen



...in jedem 4. Haushalt

28 %

Mehrpersonenhaushalte /
Haushalte mit Kindern



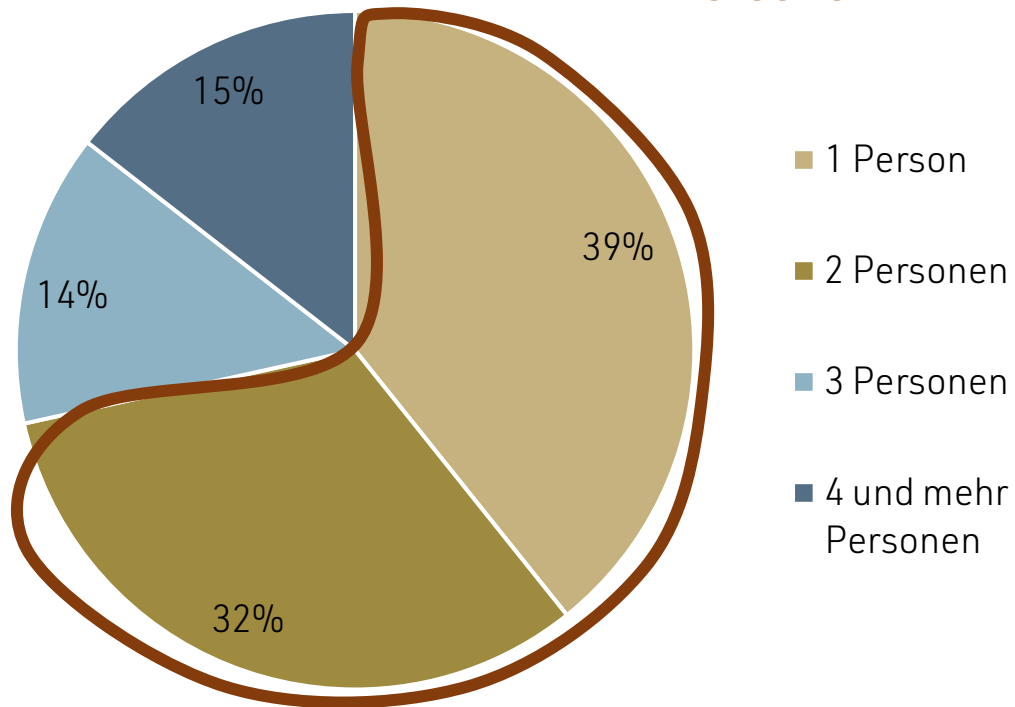
Wohnungsgrößen

Quelle: Zensus 2022

Wohnungsverteilung

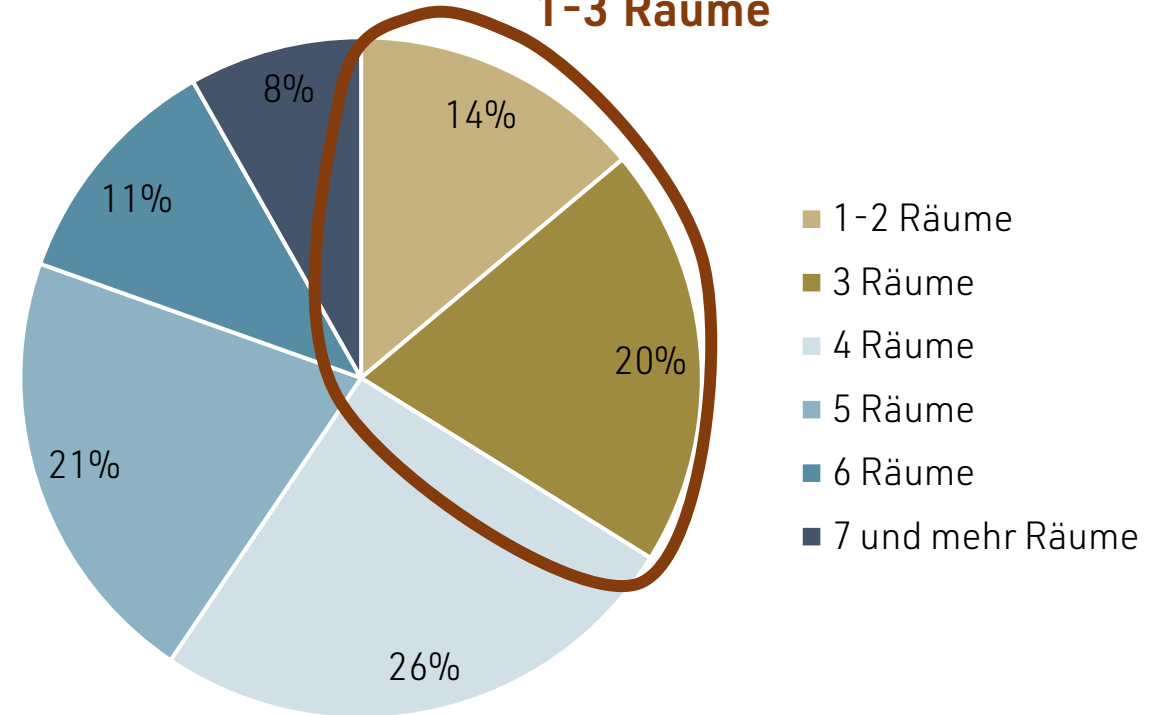
Anteile der Haushalte nach Haushaltsgröße

1-2 Personen



Anteile der Wohnungen nach Zahl der Räume

1-3 Räume



Quelle: Zensus, Stand 15.05.2022

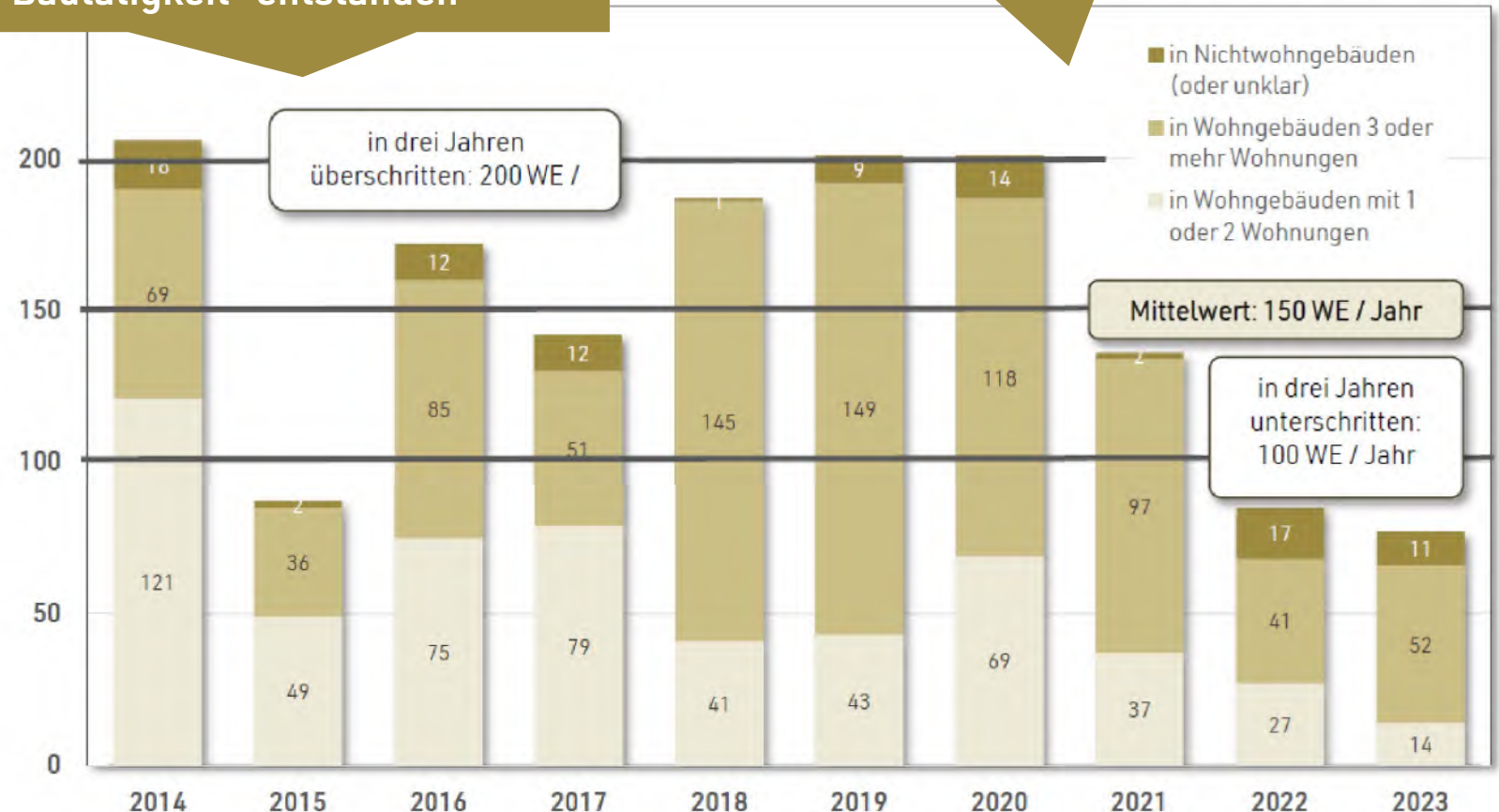
Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößenbedarfe

Fertig gestellte Wohnungen in Quickborn 2014-2023

Etwas mehr als die Hälfte (rund 75 WE) sind im Durchschnitt jährlich durch „diffuse Bautätigkeit“ entstanden

Rund 2/3 der Wohnungen sind in MFH entstanden

25% Quantil	100 WE / Jahr
Mittelwert	150 WE / Jahr
75% Quantil	200 WE / Jahr



Knapp 90% der Wohnungen sind innerhalb des Siedlungsbereichs entstanden (Innenentwicklung)

Wohnungsbau in der Vergangenheit

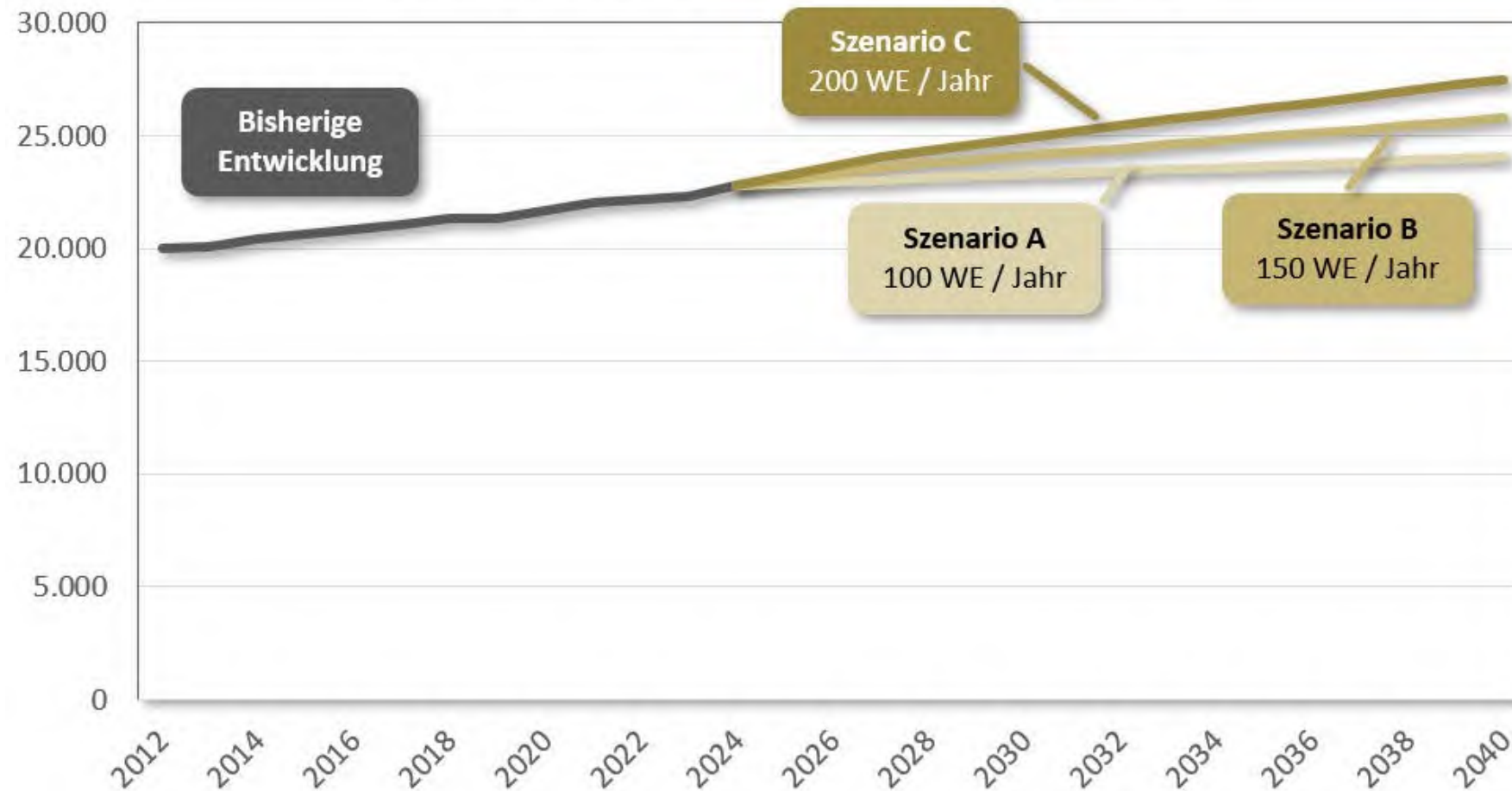
Drei betrachtete Szenarien

wegen Bedarf: 1 EFH : 3 MFH

	Wohnungsneubau insgesamt (im Mittel)	davon WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	davon WE in Mehrfamilienhäusern
Szenario A	100 WE / Jahr	25 WE / Jahr	75 WE / Jahr
Szenario B	150 WE / Jahr	38 WE / Jahr	112 WE / Jahr
Szenario C	200 WE / Jahr	50 WE / Jahr	150 WE / Jahr

Wirkung auf die Einwohnerentwicklung

Einwohnerinnen und Einwohner insgesamt



Wirkung auf unterschiedliche Bereiche der städtischen Infrastruktur

Kitas und Schulen

Ärztliche Versorgung

Einzelhandel

Verkehr

Was wäre aus Sicht der Infrastruktur eine „gute Entwicklung“?

Wirkung auf unterschiedliche Bereiche der städtischen Infrastruktur

Kitas und Schulen

mehr Wachstum
= **bessere Auslastung**
+ **ggf. Ausbaubedarf**

Ärztliche Versorgung

mehr Wachstum
= **mehr Termindruck in Bestandspraxen**
+ **ggf. zusätzliche Ansiedlung von Praxen**

Einzelhandel

mehr Wachstum
= **mehr lokale gebundene Kaufkraft**
= **mehr Einzelhandel vor Ort**

Verkehr

mehr Wachstum
= **mehr Autoverkehr**
(Umfang standortabhängig)

Was wäre aus Sicht der Infrastruktur eine „gute Entwicklung“?

Kindertagesstätten

Krippe

- Unter der Annahme wieder **ansteigender Geburtenraten** in den Szenarien B und C voraussichtlich **ansteigende Kinderzahlen** in den Krippen
- Dabei In den nächsten Jahren voraussichtlich nur im Szenario C spürbare Mehrbedarfe (+30 bis +40 bis 2030 bzw. 2040), im Szenario B geringer und erst perspektivisch (im Betrachtungszeitraum etwa +20)

Elementar/Kindergarten

- Aufgrund der **rückläufigen Geburtenzahlen der letzten Jahre** vss. bis etwa zu Beginn der 2030er Jahre in den Szenarien B und C **kein ausgeprägter (quantitativer) Handlungsbedarf..**
- Im Szenario A perspektivisch eher Überkapazitäten
- Wiederanstieg der Anzahl der Kinder mit Betreuungsbedarfen ab etwa 2030:
 - Szenario B: <+10 (bis 2035)
 - Szenario C: ~+50 (bis 2035)

Schulen

Grundschulen

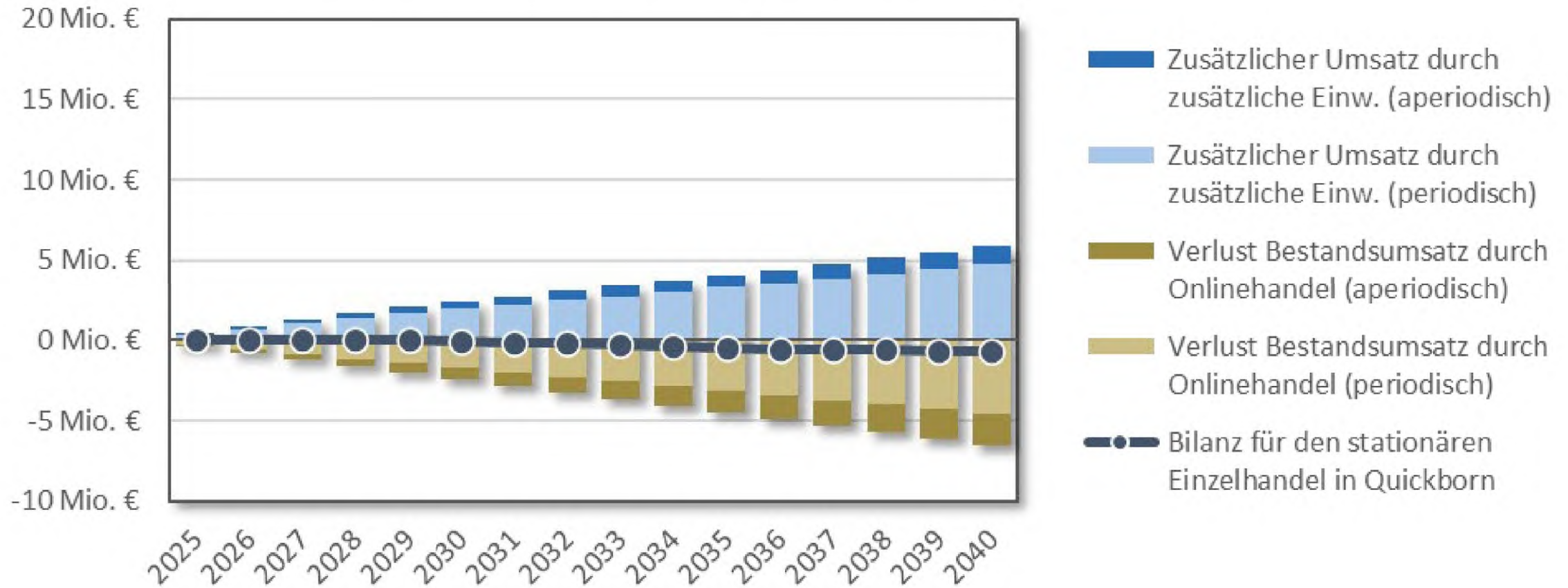
- Anstieg der Anzahl der Grundschüler:innen selbst im **Szenario C** erst wieder ab etwa 2030 (bis 2035 ca. +60)
Im Laufe der 2030er Jahre vss. **mehr Grundschulklassen** erforderlich als heute (> ggf. zusätzliche Raumbedarfe)
- Im **Szenario B** zwischen 2030 und 2035 nur geringfügiges Anwachsen der Schülerzahl gegenüber heute
- Im **Szenario A** vss. Überkapazitäten an den Grundschulen
- Überlagerung mit **wachsenden Bedarfen im offenen Ganztag** > weitere Anforderungen an Raumkapazitäten

Weiterführende Schulen

- Anstieg der Anzahl der Kinder und Jugendlichen in der maßgeblichen Altersklasse in allen drei Szenaren
- Treibende Kraft ist dabei (zunächst) der Umfang der nachwachsenden Jahrgänge
- Dadurch perspektivisch vss. zusätzliche Raumbedarfe
- Deutlicher Einfluss der Entwicklung der Anzahl der Schülerinnen und Schüler mit Wohnort außerhalb Quickborns > dadurch ggf. Steuerungswirkung

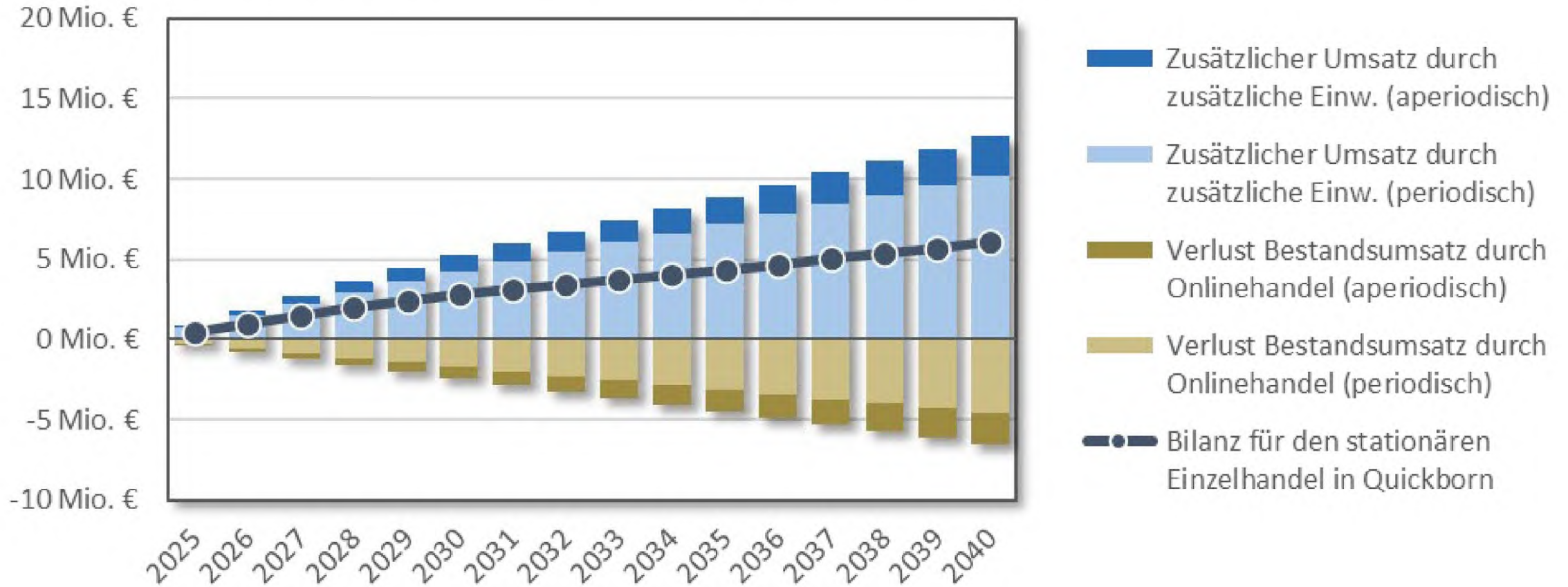
Einzelhandel

Szenario A: 100 neue WE pro Jahr



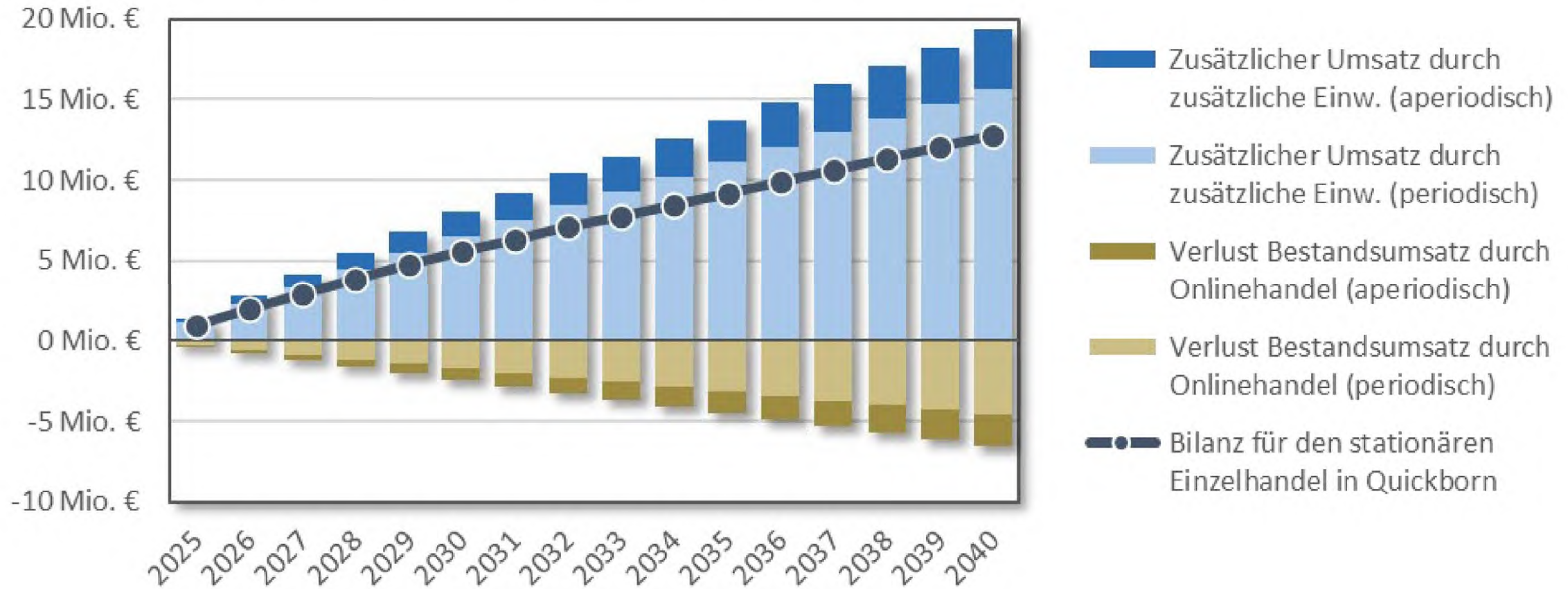
Einzelhandel

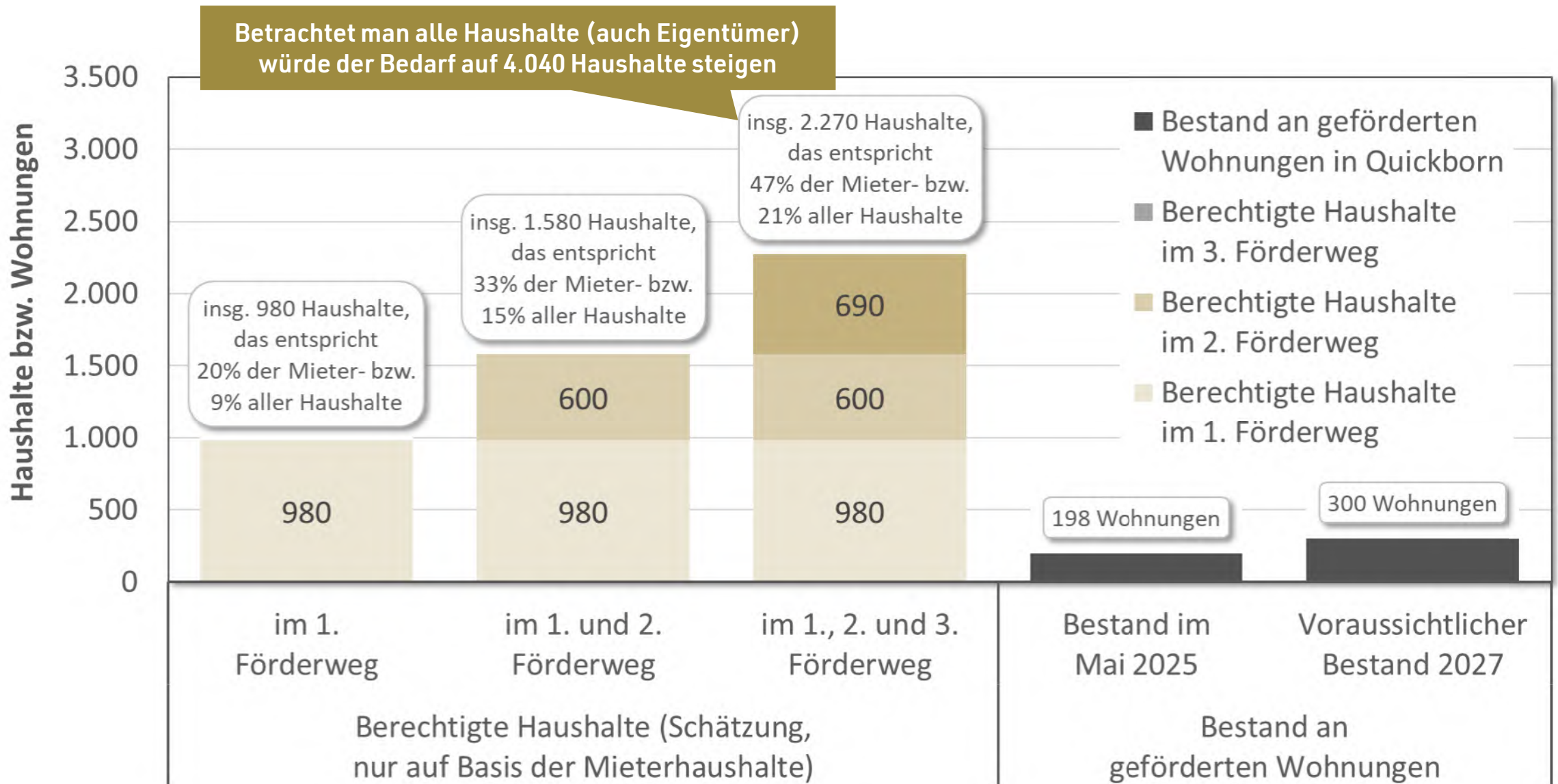
Szenario B: 150 neue WE pro Jahr



Einzelhandel

Szenario C: 200 neue WE pro Jahr





Geförderte Wohnungen

Abgeleiteter Orientierungspfad

Wohnungsneubau insgesamt (im Mittel)

Szenario A	100 WE / Jahr
Szenario B	150 WE / Jahr
Szenario C	200 WE / Jahr

Angestrebter Umfang des Wohnungsneubaus:
etwa 150 WE / Jahr („perspektivischer Mittelwert“)

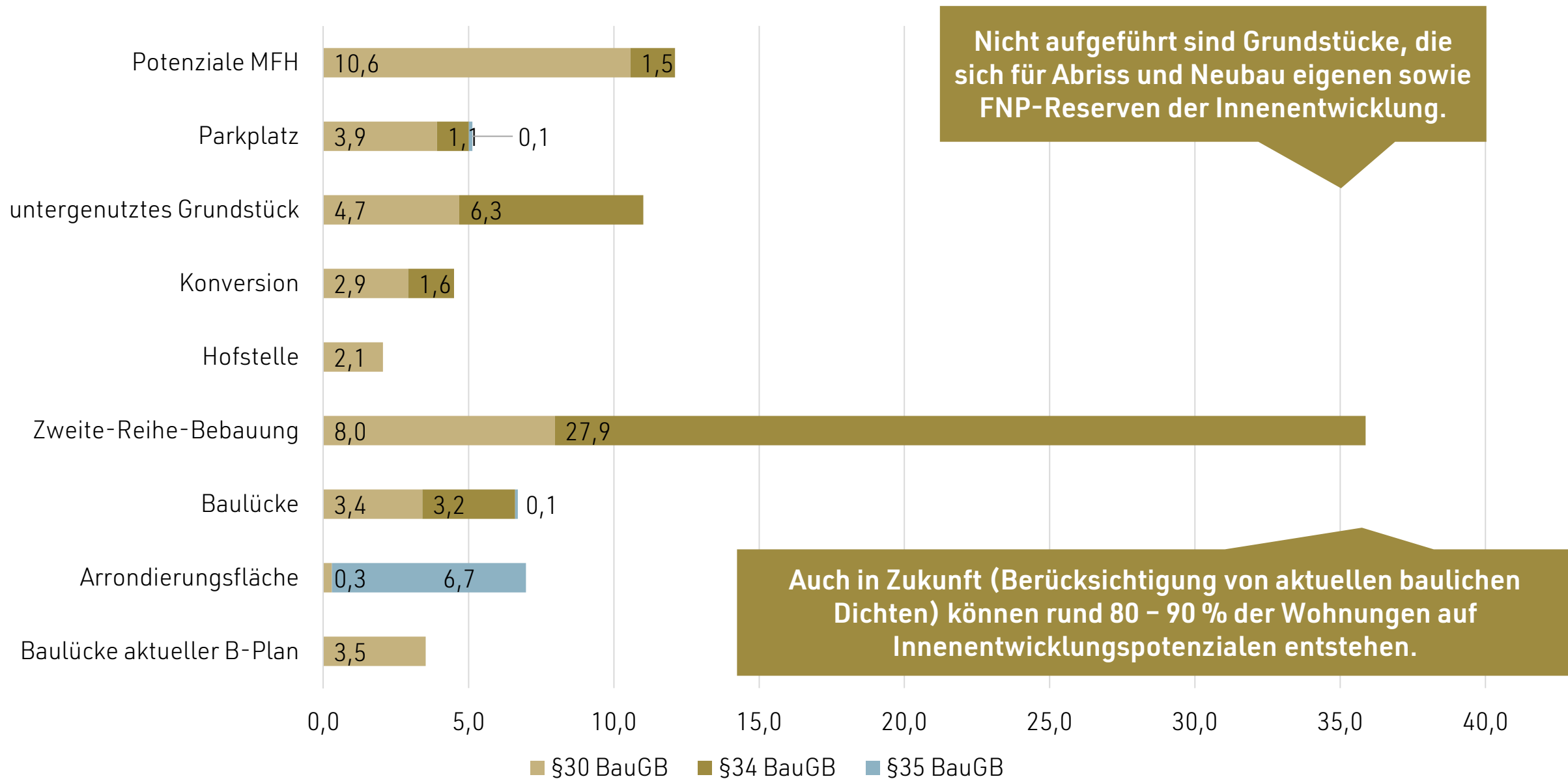
davon entsteht voraussichtlich etwa die Hälfte
in Form der „diffusen Bautätigkeit“ im Innenbereich,
die andere Hälfte aus Planungsprojekten

die Anzahl an neuen WE kann in einzelnen Jahren
durch einzelne Projekte
deutlich vom angestrebten Mittelwert „150“ abweichen

etwa 3/4 der WE soll in Mehrfamilienhäusern, etwa
1/4 in Ein-, Zweifamilien- u. Reihenhäusern entstehen

möglichst hoher Anteil in der Innenentwicklung

möglichst hoher Anteil geförderter Wohnungen



Innenentwicklungspotenziale



Birkenallee (inkl. Straße): 51 WE / ha

Erleneck (inkl. Straße): 64 WE / ha



Kurzer Kamp (ohne Straße): 66 WE / ha



Justus von Liebig-Ring (ohne Straße): 133 WE / ha

Exkurs: Bauliche Dichten in Quickborn

Ablauf des Bearbeitungsprozesses

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

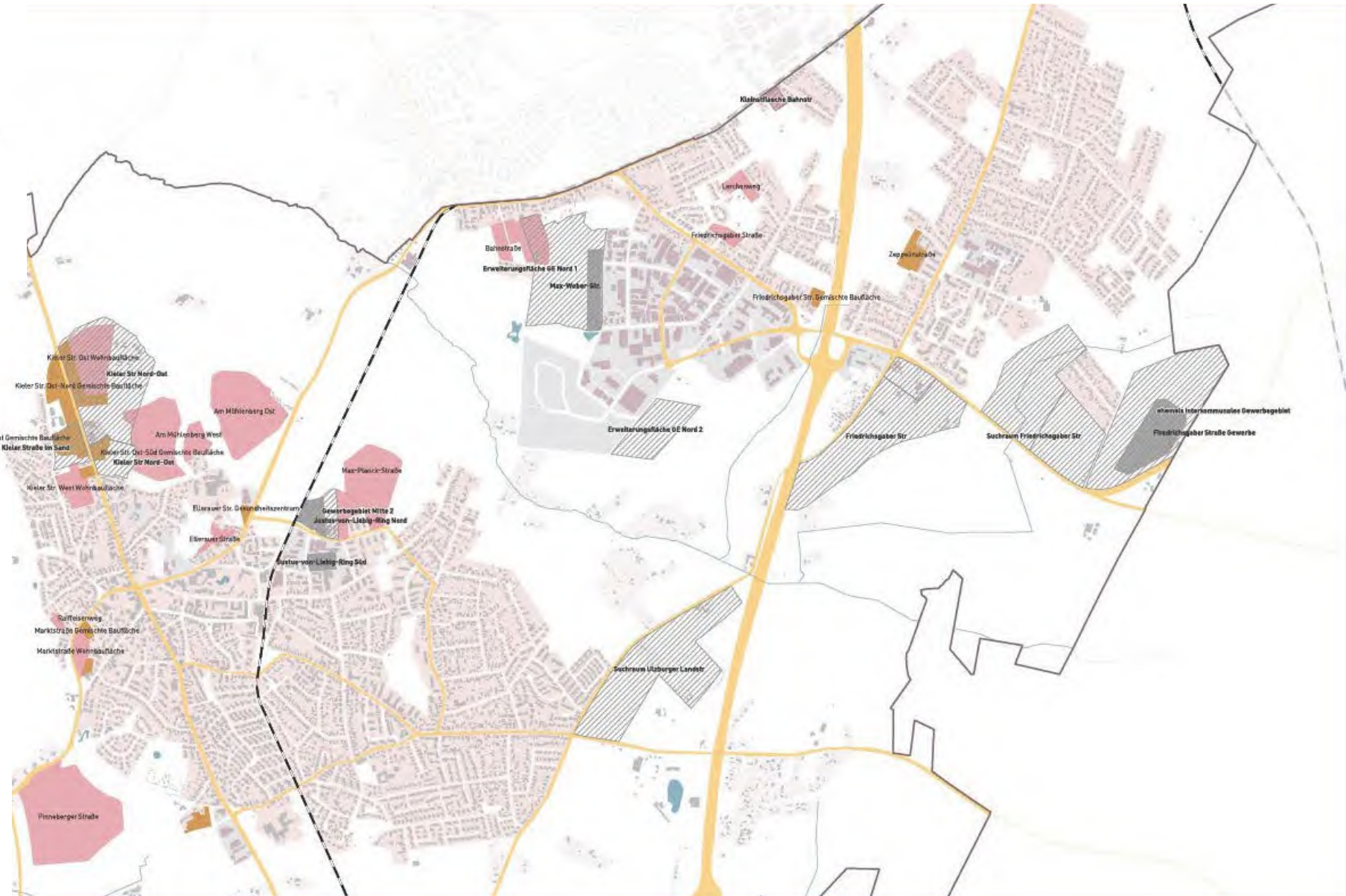
Themen des Bürgerdialogs

Flächenpotenziale

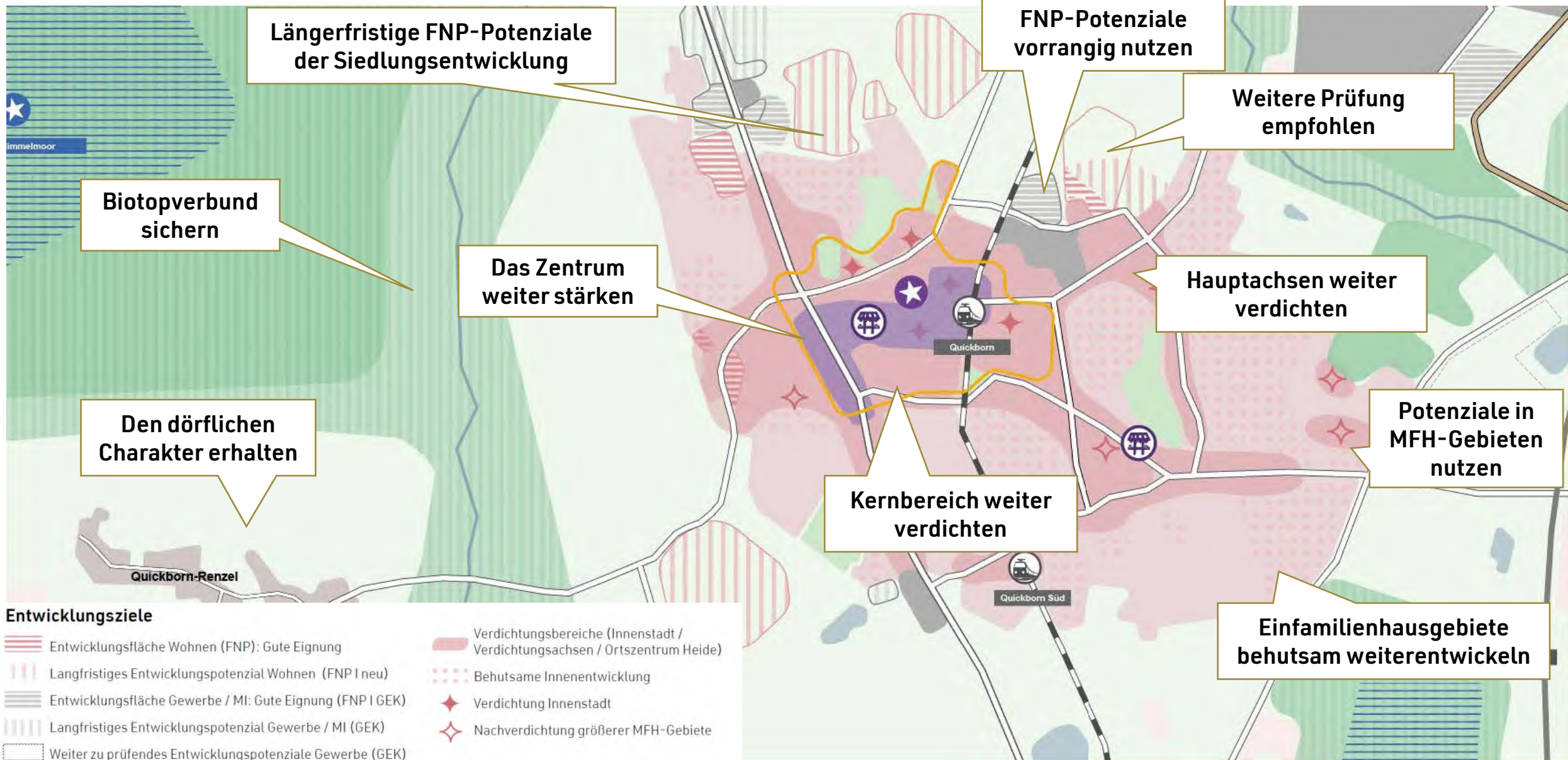
- FNP-Reserve Wohnen
- FNP-Reserve Gemischte Baufläche
- FNP-Reserve Gewerbe
- Gewerbeflächen GEK

Prüfkriterien

- Natur und Landschaft
- Nähe zur Infrastruktur
- Mobilität
- Belastung durch Immissionen und Bauverbote
- Weitere Bewertungskriterien
- Regionalplanung (Entwurf 2023)



Grundlage Räumliches Leitbild: u.a. Prüfung von Flächenpotenzialen

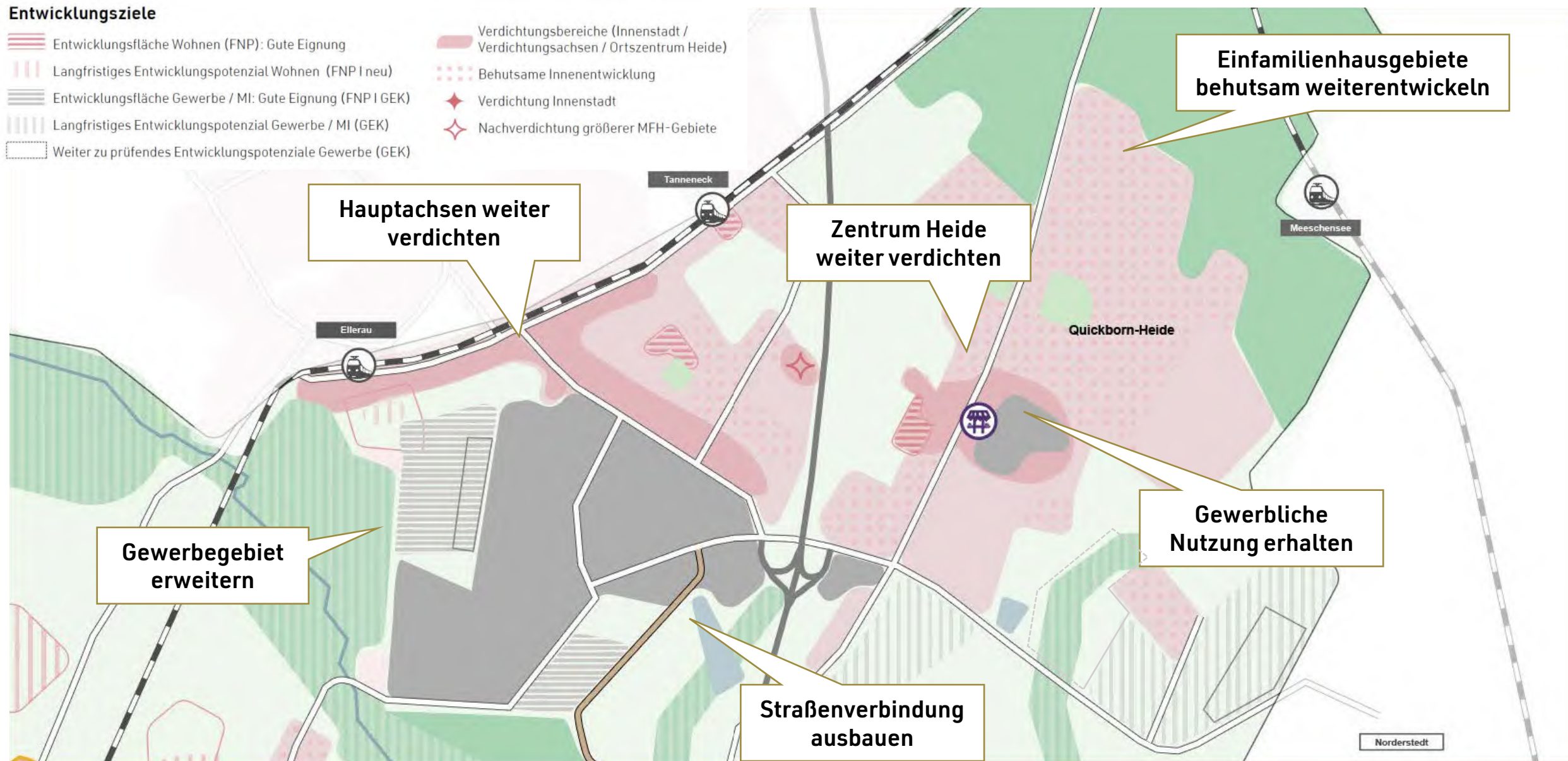


Räumliches Leitbild der Siedlungsentwicklung Quickborn-Ort

Entwicklungsziele

- Entwicklungsfläche Wohnen (FNP): Gute Eignung
- Langfristiges Entwicklungspotenzial Wohnen (FNP | neu)
- Entwicklungsfläche Gewerbe / MI: Gute Eignung (FNP | GEK)
- Langfristiges Entwicklungspotenzial Gewerbe / MI (GEK)
- Weiter zu prüfendes Entwicklungspotenziale Gewerbe (GEK)

- Verdichtungsbereiche (Innenstadt / Verdichtungsachsen / Ortszentrum Heide)
- Behutsame Innenentwicklung
- Verdichtung Innenstadt
- Nachverdichtung größerer MFH-Gebiete

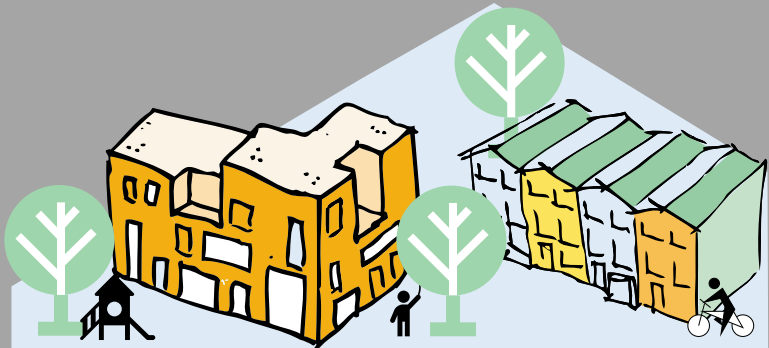


Räumliches Leitbild der Siedlungsentwicklung Quickborn-Heide

Wohnangebot

Das Wohnangebot in der Stadt wird vielfältiger.

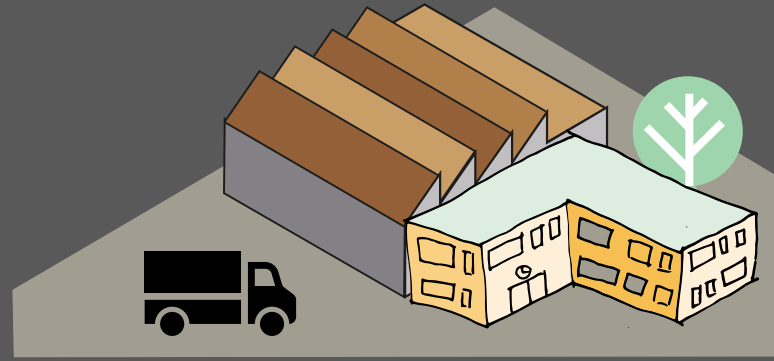
1. Der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung der Vergangenheit wird fortgesetzt.
2. In der Stadt entstehen vielfältige Wohnangebote, insbesondere für ältere Menschen.
3. Die Zahl bezahlbarer Wohnungen wird erhöht.
4. Die Sanierung von Bestandsgebäuden wird vorangetrieben.



Gewerbeflächen

Eine stabile gewerbliche Entwicklung bildet das Rückgrat der Stadtentwicklung.

1. Bestehende Gewerbegebiete werden intensiver genutzt und für die Zukunft fit gemacht (attraktive Arbeitsumgebung, städtebauliche Qualitäten und ganzheitliche Organisation).
2. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen folgt den regionalen Bedarfen.



Innenstadt

Die Innenstadt wird als lebendiges Zentrum weiterentwickelt.

1. Die Innenstadt wird durch neue Angebote belebt.
2. Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wird weiterentwickelt.
3. Prägende historische Bebauung bleibt als Identifikationsmerkmal erhalten.

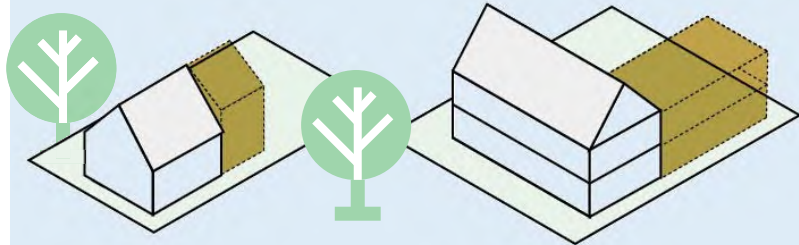


ENTWURF Grundsätze der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig durch Innenentwicklung.

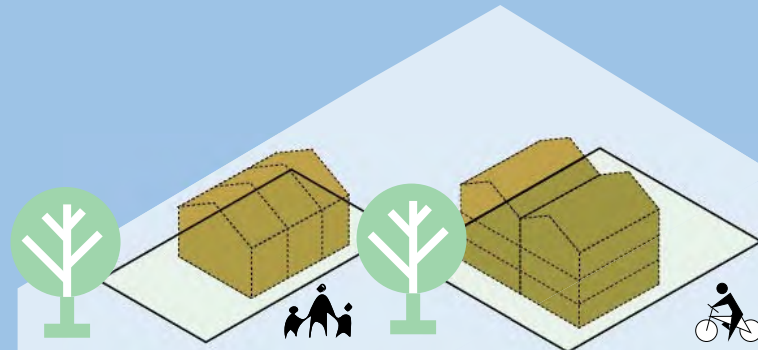
1. Für die bauliche Entwicklung werden vorrangig Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs genutzt. Darunter fallen auch untergenutzte Flächen, wie eingeschossige Einzelhandelsgebäude und Parkplätze.
2. Bestehende Wohnquartiere und Bestandsimmobilien werden bedarfsgerecht weiterentwickelt. Dabei wird auf den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur geachtet.
3. In zu transformierenden Gebieten werden städtebauliche Qualitäten berücksichtigt.
4. Die Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit bestehender Gewerbegebiete wird gesteigert.



Neue Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen werden effizient und in angemessener Dichte entwickelt.

1. Durch höhere Siedlungsdichten und einer Mischung von Gebäudetypologien wird einem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung getragen.
2. Neue Wohn- und Gewerbeflächen werden grundsätzlich bei Bedarf im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete und orientiert an der vorhandenen Infrastruktur entwickelt.
3. Bei Flächenneuausweisung geht Gewerbe vor Wohnraum.



Klimagerechte Siedlungsentwicklung

1. Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen berücksichtigt die Anforderungen einer nachhaltigen Mobilität sowie von Klimaschutz und Klimaanpassung und macht die Stadt widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels.
2. Die Qualität und Vernetzung von Freiräumen wird bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt.



ENTWURF Grundsätze der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Ablauf des Bearbeitungsprozesses

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

Themen des Bürgerdialogs

Repräsentationsraum

Visitenkarte des Hauses

Straßenraum prägend
Hecken, Bäume, Bepflanzung

Naturraum

Klimafolgeanpassung
Regenwasser und Hitze:
geringe Versiegelung, Begrünung

Biodiversität: vielfältige Pflanzen

Zwischenraum

Geschützter Raum / Abstand zur Straße

Soziale Kontrolle:
Sichtbeziehungen zwischen Gehweg und Haus

Aktivitätsraum

Spielraum:
Stufen, Wiese, Pflasterung

Kommunikationsraum:
Aufenthalt- / Begegnung

Abstellbereich:
Kfz, Fahrräder, Müll etc

Vorgärten (mögliche Bedingungen einer Bau-Turbo-Genehmigung)



§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kleinkinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.



z.B. Stuhr

Fehlende Einfriedungen
oder kein Sichtschutz



z.B. Stuhr

Zugunsten von Stellplätzen
vollversiegelte Vorgärten



z.B. Stuhr



z.B. Stuhr

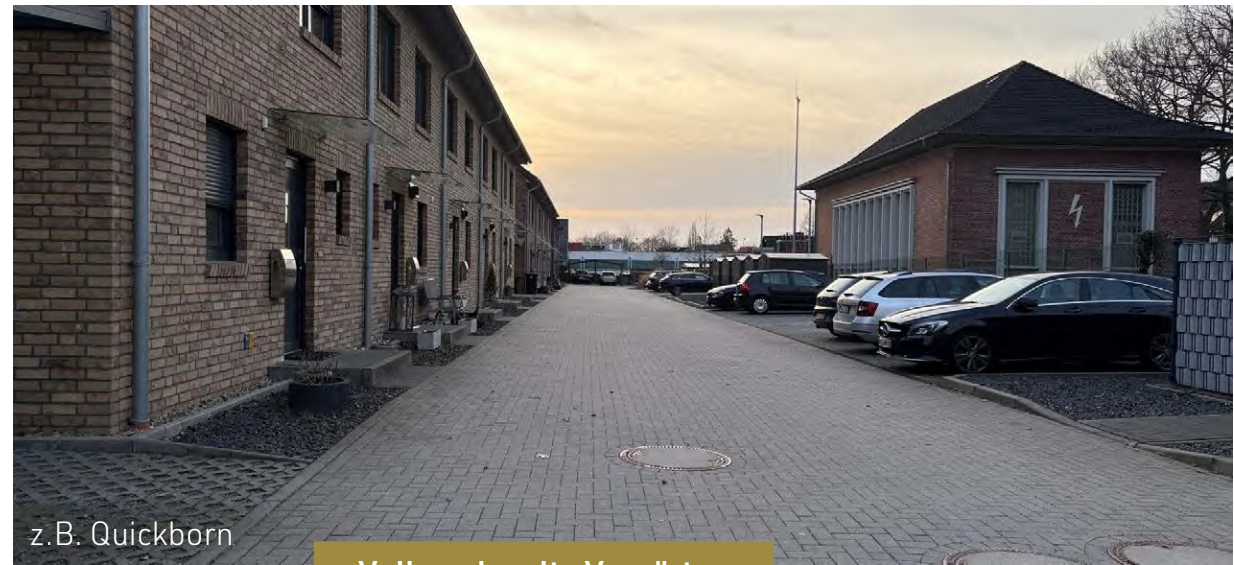
Burgartige Einfriedungen

Vorgärten: Stellplätze / Einfriedungen / Begrünung



z.B. Ritterhude

**Breite / doppelte Zufahrten zu
Reihenhauszeilen und
Hinterliegergrundstücken**



z.B. Quickborn

**Vollversiegelte Vorgärten
und Zufahrten**



z.B. Stuhr



z.B. Ritterhude

Vorgärten: Zufahrten



z.B. Ritterhude

Begrünter Vorgarten
Das Auto wird neben / hinter dem Haus geparkt



z.B. Quickborn

Begrünte Einfriedungen



z.B. Schenefeld



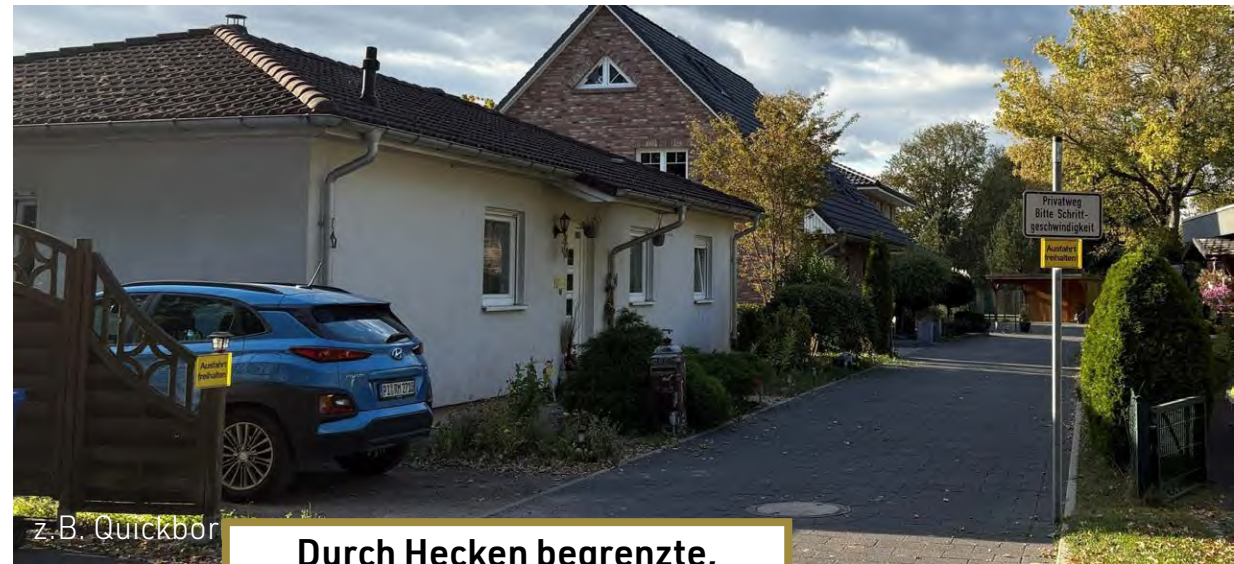
z.B. Quickborn

Vorgärten: Stellplätze / Einfriedungen / Begrünung



z.B. Quickborn

**Teile der Zufahrt
wassergebunden**



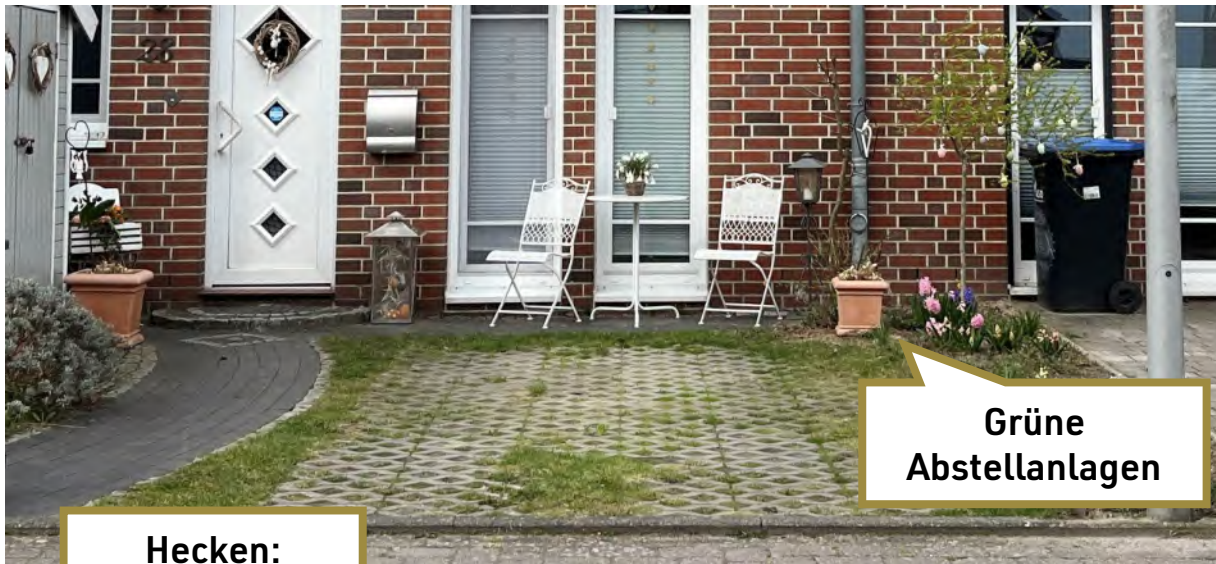
z.B. Quickborn

**Durch Hecken begrenzte,
schmale, teilversiegelte
Zufahrten**



z.B. Quickborn

Vorschlag Leitlinien: Zufahrten



**Grüne
Abstellanlagen**

**Hecken:
Art und Höhe**



z.B. Ritterhude

Begrünung / Einfriedung

- geringstmögliche Versiegelung der Vorgartenflächen und Stellplätze
- je 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum
- Einfriedung entlang der Straße durch Hecke
- Dachbegrünung und / oder PV auf Carport / Garagenanlagen
- Müllplätze einhausen / begrünen

Zufahrten

- Maximalbreiten von Zufahrten (z.B. 3 m)
- zwischen zwei Zufahrten eine Hecke
- Zusammenlegung von benachbarten Zufahrten prüfen

Leitlinien: Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten

Ablauf des Bearbeitungsprozesses

Allgemeine Herausforderungen der Siedlungsentwicklung

Ergebnisse des Masterplans Siedlungsentwicklung

Wohnraumbedarfe und Infrastruktur

Wie viele Wohnungen verträgt die Stadt?

Welche Wohnungen braucht die Stadt?

Innen- oder Außenentwicklung?

Räumliches Leitbild und städtebauliche Grundsätze

Wo kann die Stadt in welcher Form weiter wachsen?

Welche allgemeinen städtebaulichen Qualitäten sind wichtig?

Qualitäten von Grün- und Freiflächen / Klima

Wie kann mit den Herausforderungen des Klimawandels angemessen umgegangen werden

Welche Freiraumqualitäten braucht es dafür?

Baukultur / Leitlinien für Bau-Turbo Vorhaben

Wie kann eine verträgliche bauliche Innenentwicklung aussehen?

Welche Leitlinien sind bei Vorhaben nach dem Bau-Turbo zu berücksichtigen?

Themen des Bürgerdialogs



Hintergrund: „Bau-Turbo“

Änderungen

- **§ 31 Absatz 3 BauGB (Änderung):** Erleichterung von Befreiungsmöglichkeiten, auch wenn Grundzüge der Planung berührt, für mehrere vergleichbare Fälle
- **§ 34 Abs. 3b (neu):** Absehen von dem Erfordernis des Einfügens, für mehrere vergleichbare Fälle
- **§ 246e BauGB (neu und befristet bis 2030):** weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen (= Neubaugebiete ohne Bebauungsplan).

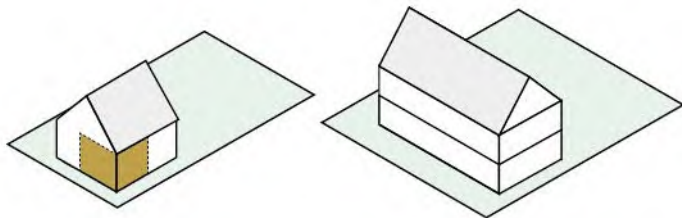
Zustimmung der Gemeinde

§36a BauGB (neu): Die Zustimmung ist **abhängig von den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde** (3 Monatsfrist).

Auf die Erteilung der Zustimmung besteht **kein Rechtsanspruch**.

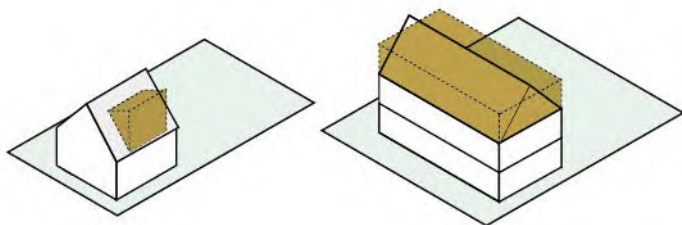
Es können nur Vorhaben genehmigt werden, die **öffentliche / Umweltbelange nicht beeinträchtigen und nachbarliche Interessen berücksichtigen**.

Gebäudeteilung



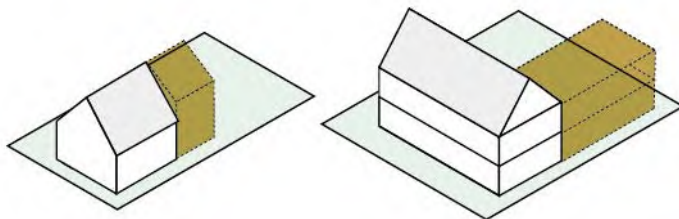
Keine baulichen Auswirkungen, kein Bau-Turbo

Ausbau/Aufstockung

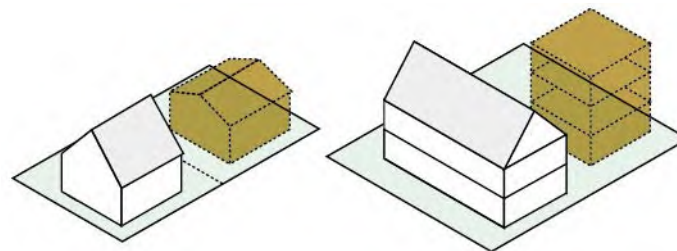


Bau-Turbo ermöglicht leichtere Aufstockung oder Anbauten

Anbau/bauliche Ergänzung

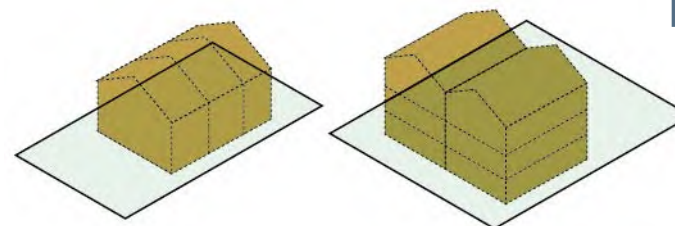


Grundstückteilung



Jüngere EFH-Gebiete verfügen häufig über zu kleine Grundstücke für eine Teilung

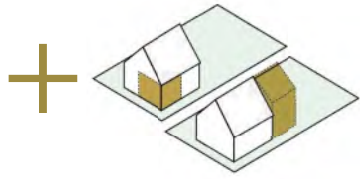
Abriss und Neubau



Achtung! Hier passiert am meisten.

Bau-Turbo in der Innenentwicklung

Vorgaben für Bau-Turbo-Vorhaben, die im Gesetz stehen



Mindestens eine neue Wohnung

§§

Berücksichtigung aller Fachgesetze:
Bauordnung, Artenschutz, Naturschutz,
Immissionsschutz

Allgemeine Leitlinien / auch für Bau-Turbo-Vorhaben



Keine Erweiterung und Verfestigung von
Splittersiedlungen

Kein Wohnungsbau in Gewerbegebieten



Bauverpflichtung

Einzelfallprüfung für Bau-Turbo-Vorhaben



Wohnungsbau auf Grünflächen /
Gemeinbedarf

Geförderter Wohnungsbau



Erschließung / Entwässerung
(Erschließung muss gesichert
sein, ansonsten Herstellung durch
Vorhabenträger)

Mobilitäts- / Energiekonzept



Architektonische / Freiraum-
qualitäten → konkrete Leitlinien

Keine Bildrechte vorliegend

Vorschlag: Allgemeine städtebauliche Leitlinien, auch Bau-Turbo

Eine Zustimmung ist möglich wenn folgendes erfüllt ist:

Bauen im Bestand (Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten), außer in Splittersiedlungen

Einhaltung der Orientierungswerte der BauNVO

In B-Plangebieten: Keine Befreiung von:

- **B-Plänen jünger als 7 Jahre und vorhabenbezogenen B-Plänen**
- **Bauweise, Baulinie, örtliche Bauvorschriften (Landesrecht)**

→ konkrete städtebauliche Leitlinien

Die Verwaltung darf unter folgenden Bedingungen zustimmen:

Aktuell (befristet bis 30.06.2026):

- **Vorhaben auf Grundstücken bis zu 2.000 m²**

Zukünftig (Vorschlag) Ergänzung:

- **Am Siedlungsrand: Kleinere Vorhaben ≤ 4 WE unmittelbar angrenzend an die Siedlungsgebiete von Ort und Heide (Stand Sommer 2026, Abstand kleiner Vorhaben ≤ 30 m)**
- **Innerhalb des Siedlungsbereichs: Vorhaben ≤ 30 WE, in Renzel ≤ 4 WE**

Vorschlag: Allgemeine städtebauliche Leitlinien, auch Bau-Turbo



z.B. Stuhr



z.B. Schenefeld

Bauliche Dichte

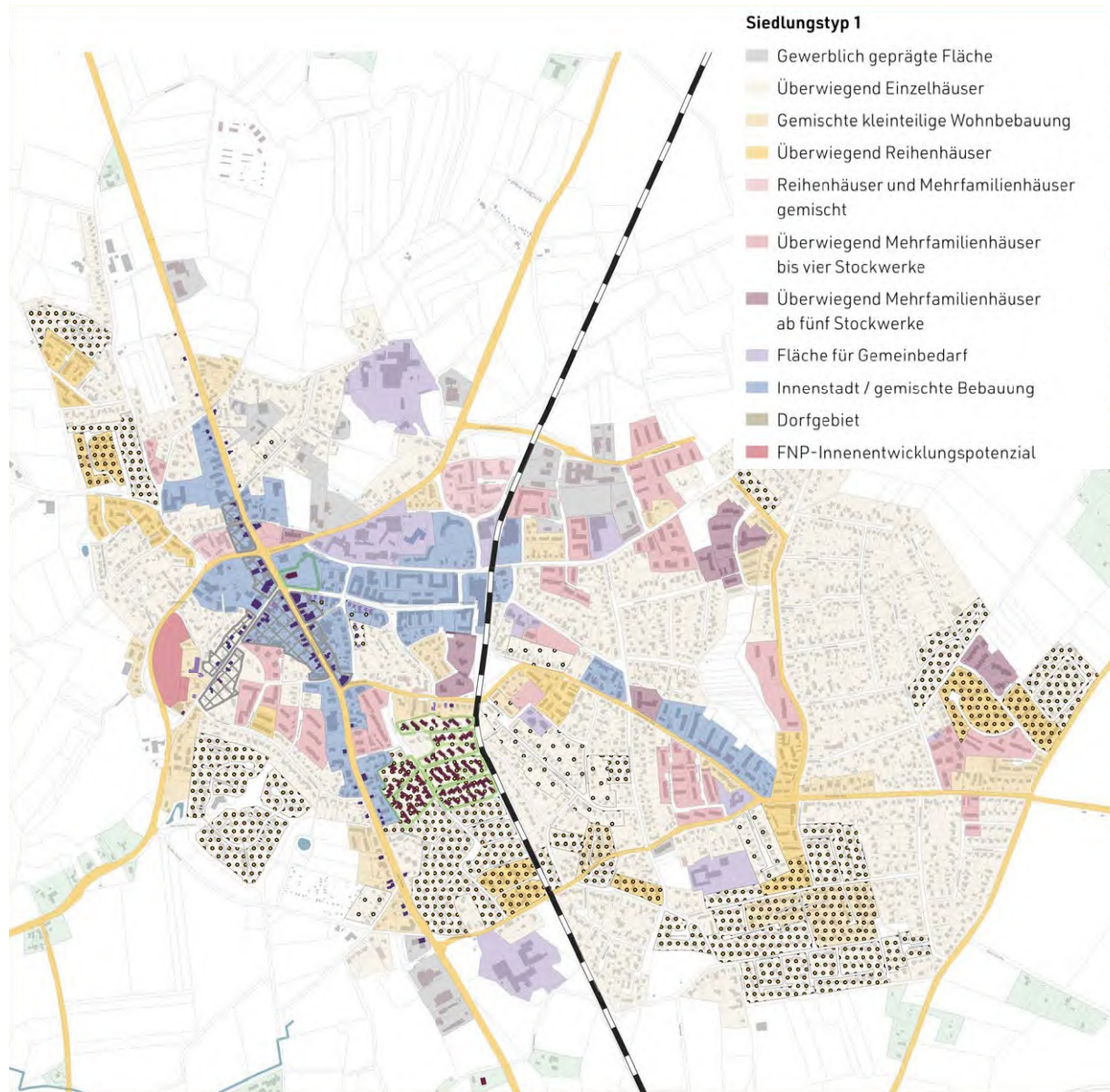
- Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche
- Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Gebäude

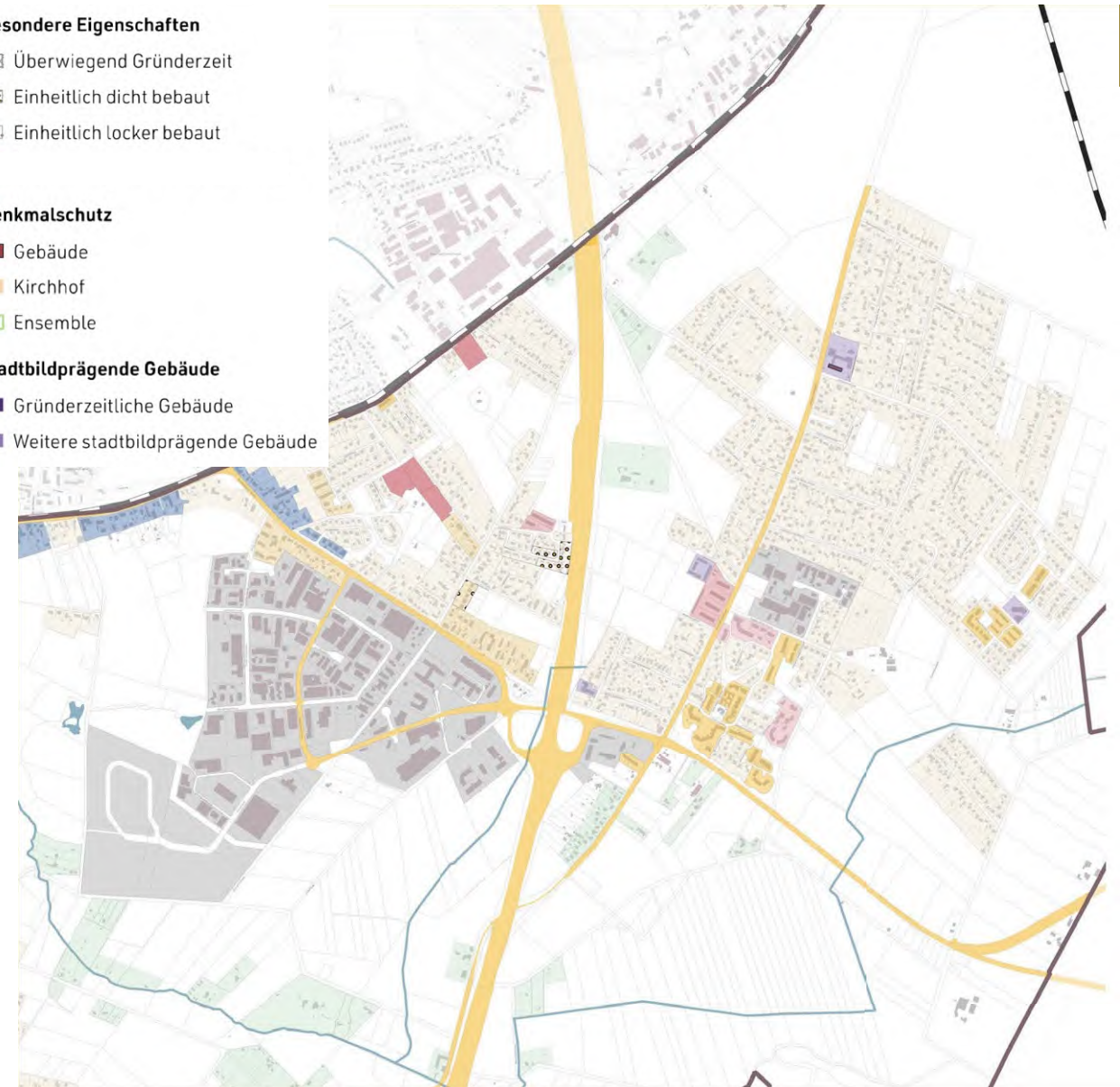
(nur in einheitlich bebauten Bereichen)

- Dachformen und Gebäudehöhe
- Trauf- oder Giebelständigkeit
- Bauflucht

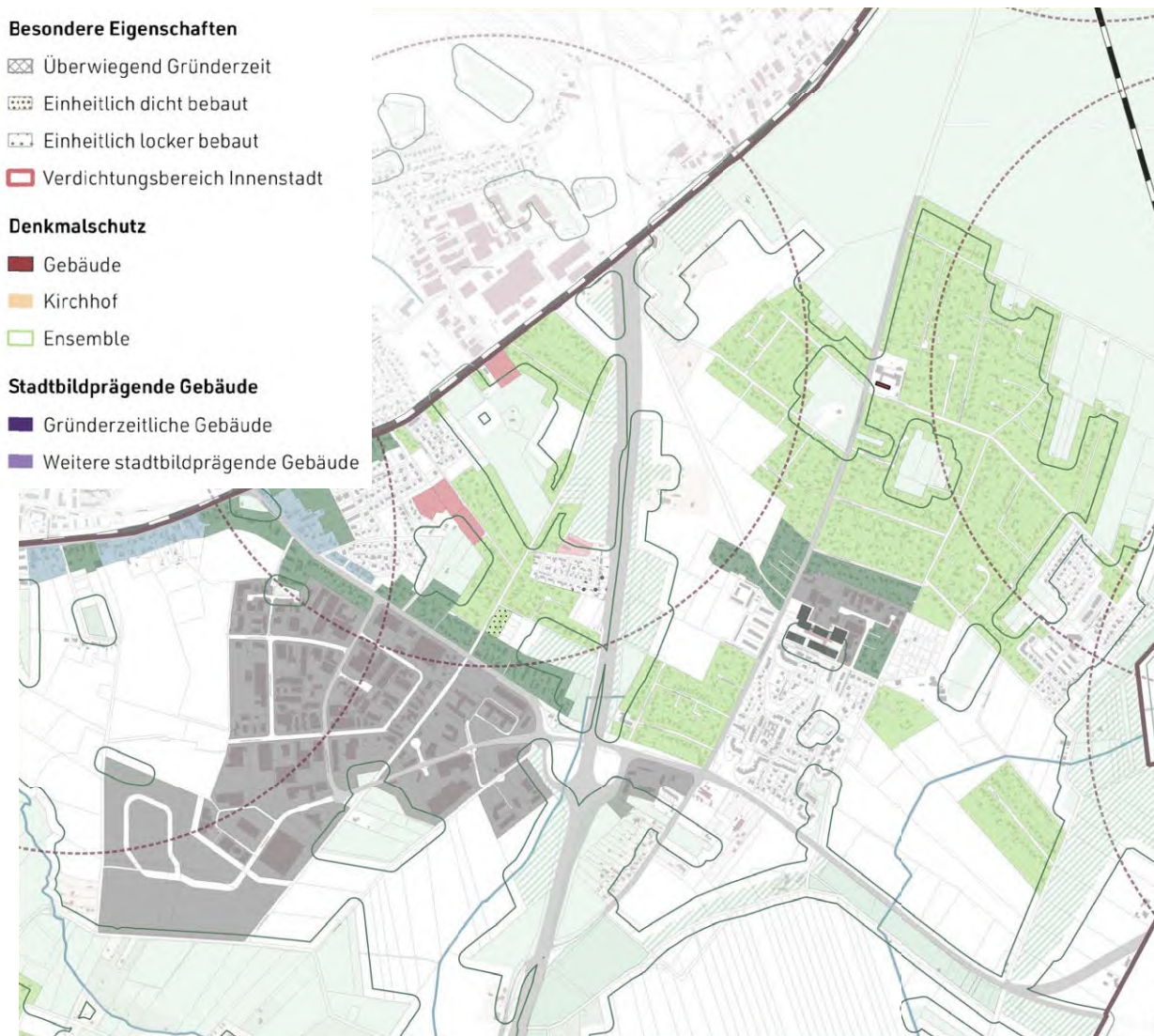
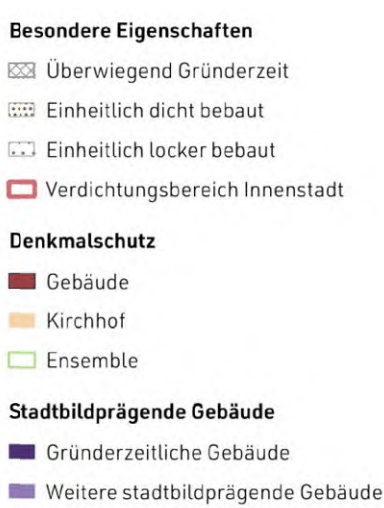
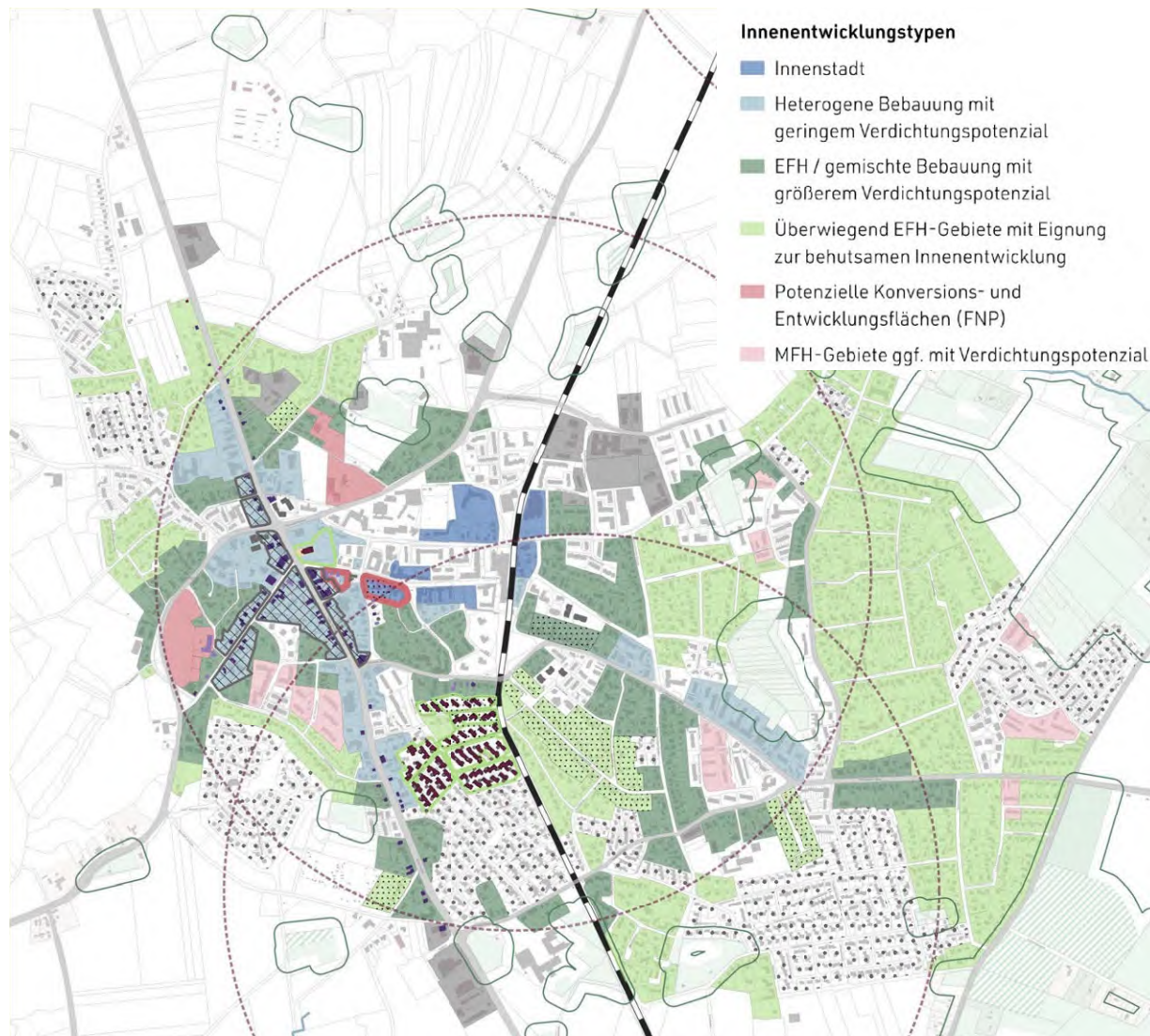
Konkrete Städtebauliche Leitlinien der Innenentwicklung



- Besondere Eigenschaften**
- Überwiegend Gründerzeit
 - Einheitlich dicht bebaut
 - Einheitlich locker bebaut
- Denkmalschutz**
- Gebäude
 - Kirchhof
 - Ensemble
- Stadtbildprägende Gebäude**
- Gründerzeitliche Gebäude
 - Weitere stadtbildprägende Gebäude



Siedlungstypen als Grundlage



Hinweis: Die Abgrenzung der Innenentwicklungstypen dient der Orientierung. Eine Abweichung von den dargestellten Flächen ist daher möglich.
 Renzel = behutsame Innenentwicklung nicht dargestellt

Innenentwicklungstypen mit Verdichtungspotenzial

Innenstadt

- MFH, max. IV Vollgeschosse, mit Ausnahmen für bes. städtebauliche Lagen: höhere Bebauung möglich
- Keine weiteren Vorgaben





Kieler Straße

Heterogene Bebauung mit geringem Verdichtungspotenzial

- Max. III Vollgeschosse, in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, ggf. Staffel möglich
- Ausnahme: Gründerzeitbereiche

Gründerzeitbereiche

- Anpassung der Nachbarbebauung
- Giebelständig, Satteldach 35° - 45°
- ≤ 8 WE / Gebäude
- Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden, offene Bauweise, Orientierung zur Straße, Bauflucht einhalten
- Kieler Straße: Berücksichtigung der Studie Stadtbild Kieler Straße

Kieler Straße, google mas



Oldenburg, Huntestraße



Kieler Straße

Heterogene Bebauung mit Verdichtungsansätzen / geringem Verdichtungspotenzial

Einfamilienhausgebiete mit Verdichtungsansätzen

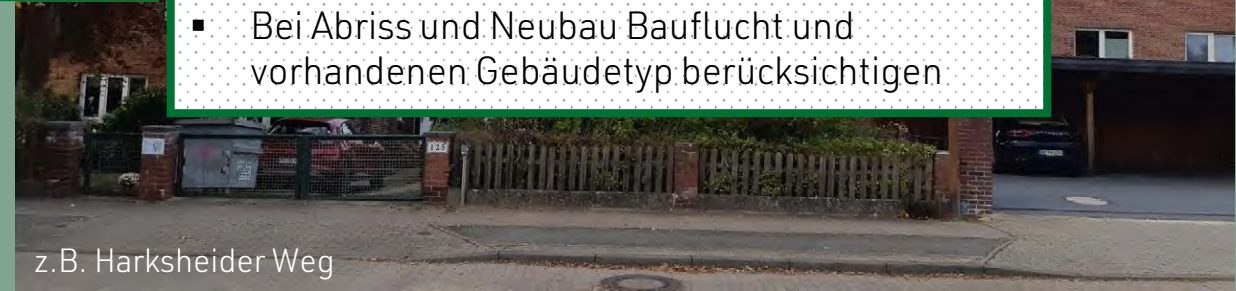
- Max II Vollgeschosse, in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, Staffel möglich
- Max. 1 WE / 100 m² Grundstücksfläche
- Begrenzung der Zahl der WE / Gebäude: 12



z.B. Dorotheenstraße

Einfamilienhausgebiete mit einheitlicher Bebauung (70 % einer Straßenseite)

- Geschossigkeit / Dachform / Gebäudestellung in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung
- bei Satteldach: 35° – 45°, Gebäudestellung beachten
- Bei Abriss und Neubau Bauflucht und vorhandenen Gebäudetyp berücksichtigen



z.B. Harksheider Weg

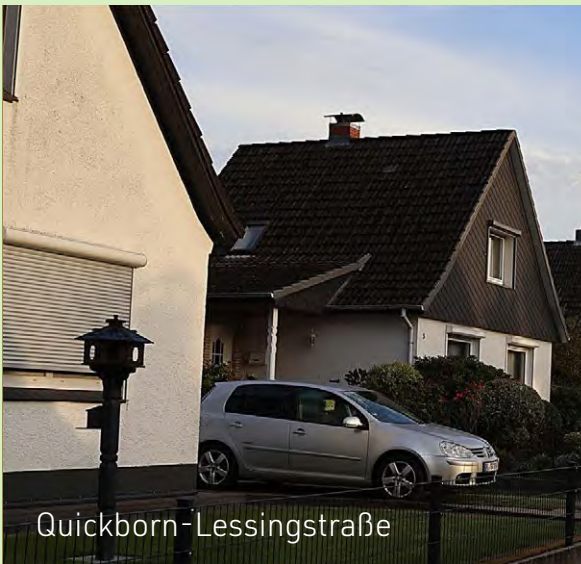


z.B. Bremen-Arsten



z.B. Oldenburg

Überwiegend EFH – Gebiete mit Verdichtungsansätzen und höherem Verdichtungspotenzial



Quickborn-Lessingstraße

Einfamilienhausgebiete mit einheitlicher Bebauung

- Geschossigkeit / Dachform / Gebäudestellung in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung
- bei Satteldach: 35° - 45°, Gebäudestellung beachten
- Bei Abriss und Neubau Bauflucht und vorhandenen Gebäudetyp berücksichtigen



Einfamilienhausgebiete mit heterogener Bebauung

- Max. **II Vollgeschosse**, Gebäudehöhe, **max. 10% höher als prägende Nachbarbebauung**
- < 1 WE / 200 m² Grundstücksfläche bei MFH/RH
- < 1 WE / 250 m² bei EFH/DH
- Begrenzung der Zahl der WE: 4 je Einzelhaus



z. B. Quickborn



z. B. Quickborn



z. B. Quickborn

Überwiegend EFH-Gebiete mit geringen Verdichtungsansätzen



z.B. Quickborn-Langenkamp



z.B. Schenefeld,

**Nicht passende
Geschossigkeit /
Dachform**

**Verdichtung oder bauliche Ergänzung unter
Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben möglich**

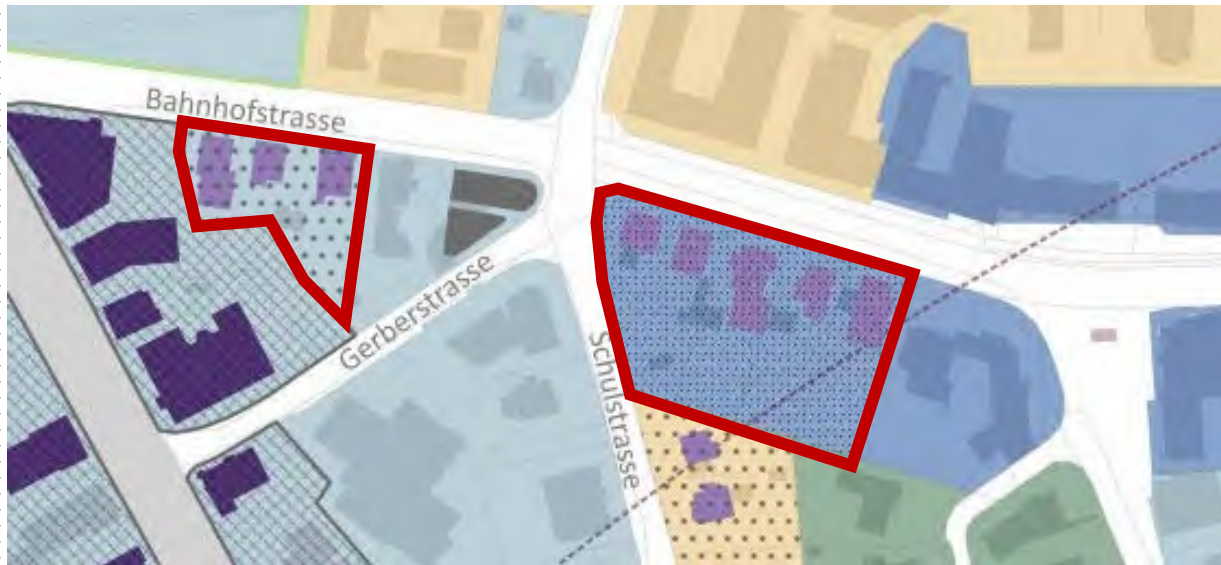


z.B. Quickborn



z.B. Schenefeld

Gestaltungsleitlinien in einheitlich bebauten Bereichen



Ausnahme westliche Bahnhofstraße

Angesichts der Lage in der Innenstadt ist hier eine weitere Verdichtung und Ergänzung der Innenstadtnutzungen möglich.



Sonderfall Bahnhofstraße

Gebietstyp	Geschossigkeit	Dachform / Gebäudestellung (entlang der Straßen)	bauliche Dichte (WE / Grundstücksfl.)	Maximale WE / Gebäude	Hinweise
Innenstadt (Urbaner Bereich)	4 Geschosse, ggf. Staffel möglich	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Ausnahmen: An Ortseingängen, zentralen Kreuzungen etc. bis zu 8 Geschosse
Heterogene Bebauung mit Verdichtungsansätzen geringem Verdichtungs-potenzial (Verdichtungsbereich 1)	Bis zu 3 Geschosse, in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, ggf. Staffel möglich	Keine Vorgaben	Keine Vorgaben	Nur in Gründerzeitbereichen: 8 WE (s.u.)	<u>Ausnahmen Gründerzeitbereiche</u> : Anpassung der Nachbarbebauung (Dachform, Fassade, Dichte, Bauflucht)
Überwiegend EFH – Gebiete mit Verdichtungsansätzen und höherem Verdichtungspotenzial (Verdichtungsbereich 2)	2 Geschosse, in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, Staffel möglich	Keine Vorgaben	< 1 WE / 100 m ² Grundstücksfläche	12 je Gebäude	Besonderheit: Gebiete mit einheitlicher Bebauung (s.u.)
Überwiegend EFH-Gebiete mit geringen Verdichtungsansätzen (Behutsame Innenentwicklung)	2 Geschosse, Überschreitung der Gebäudehöhe der prägenden Nachbarbebauung um bis zu 10%	kein Pultdach	< 1 WE / 200 m ² Grundstücksfläche bei MFH < 1 WE / 250 m ² bei EFH	4 je Einzelhaus	Besonderheit: Gebiete mit einheitlicher Bebauung (s.u.)
Gründerzeitbereiche Kieler Straße / Pinneberger Str.	Bis zu 2 Geschosse (+ DG)	Giebelständig, Satteldach 35° – 45°, Gebäudestellung beachten	Keine Vorgaben	8 je Gebäude	Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden, offene Bauweise, Orientierung zur Straße, Bauflucht einhalten <u>Kieler Straße</u> : Gestaltungsfibel berücksichtigen
EFH-Gebiete mit einheitlicher Bebauung		In Abhängigkeit von der Nachbarbebauung, bei Satteldach: 35° – 45°, Gebäudestellung beachten			Bei Abriss und Neubau Bauflucht, vorhandenen Gebäudetyp, Dachform berücksichtigen

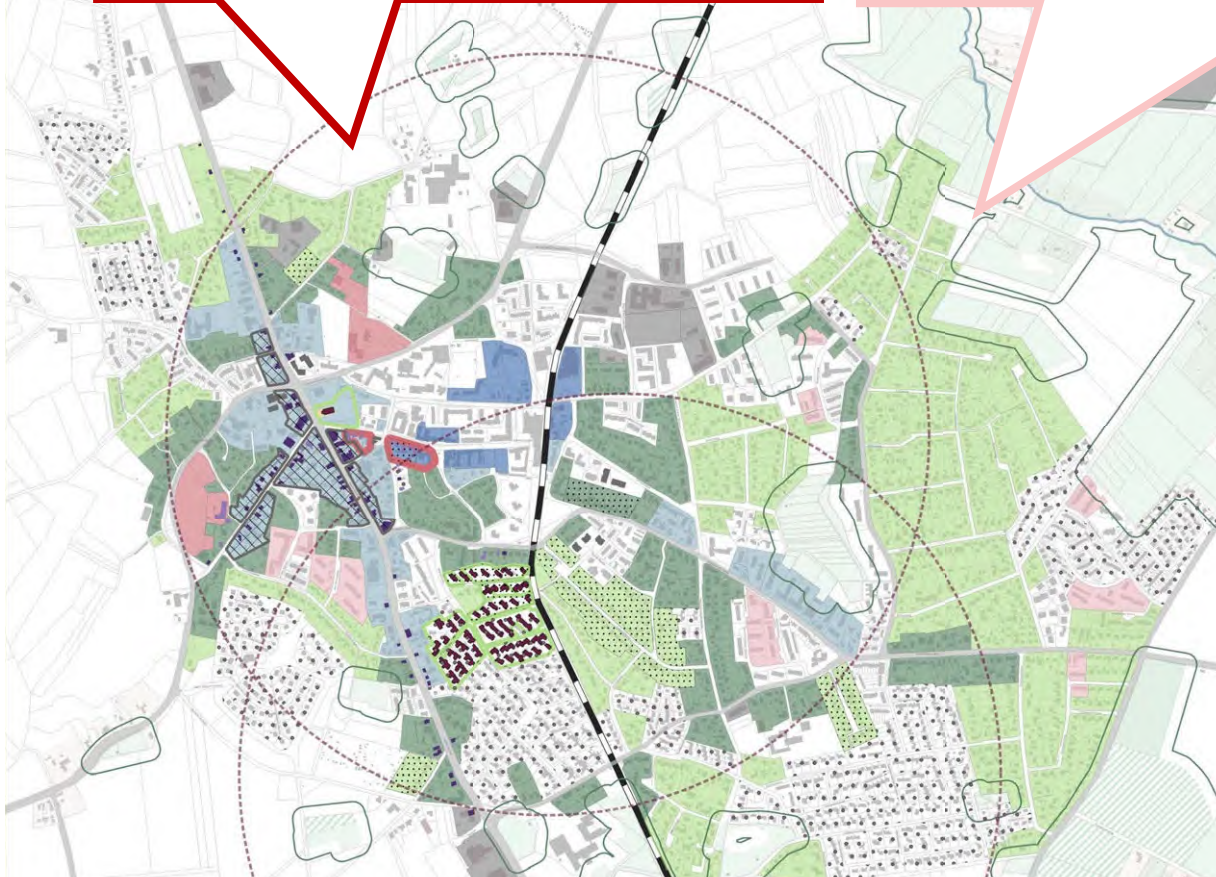
Übersicht städtebauliche Leitlinien der Innenentwicklung

Potenzielle Konversions- und Innenentwicklungsflächen (FNP)

- Allgemeine Grundsätze und Leitlinien / Vorgaben für Vorgärten / Grünflächen

Mehrfamilienhausgebiete ggf. mit Verdichtungspotenzial

- Entwicklung von Konzepten gemeinsam mit Eigentümern
- Allgemeine Leitlinien / Vorgaben für Vorgärten / Grünflächen



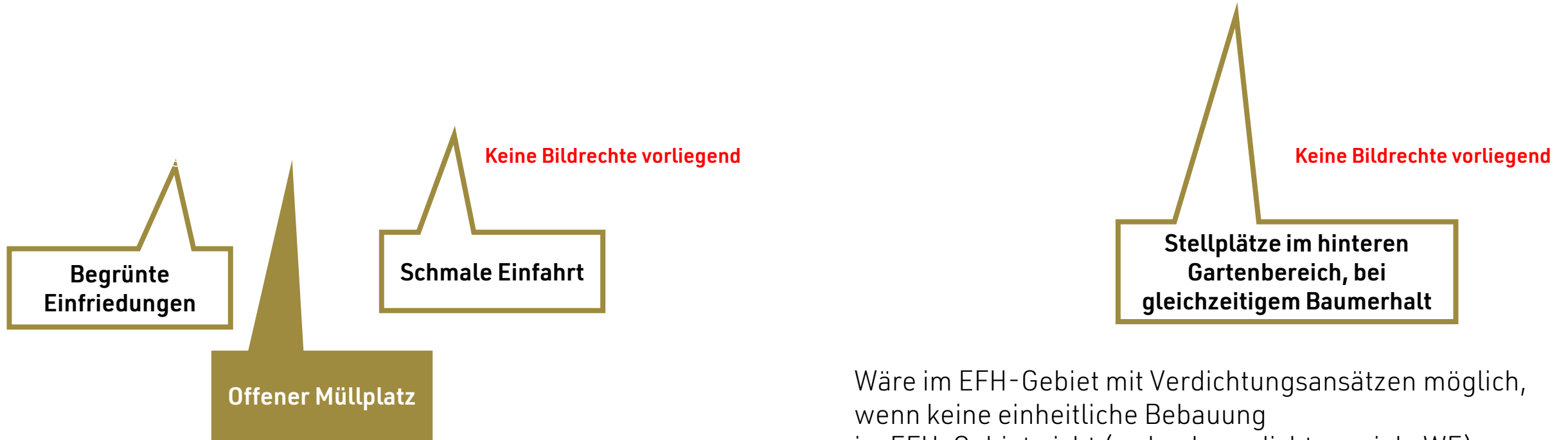
Hinweis: Die Abgrenzung der Innenentwicklungstypen dient der Orientierung. Eine Abweichung von den dargestellten Flächen ist daher möglich.
Renzel = behutsame Innenentwicklung nicht dargestellt

Innenentwicklungstypen im Ort und in Heide

Grundstücksgröße: 900 m²

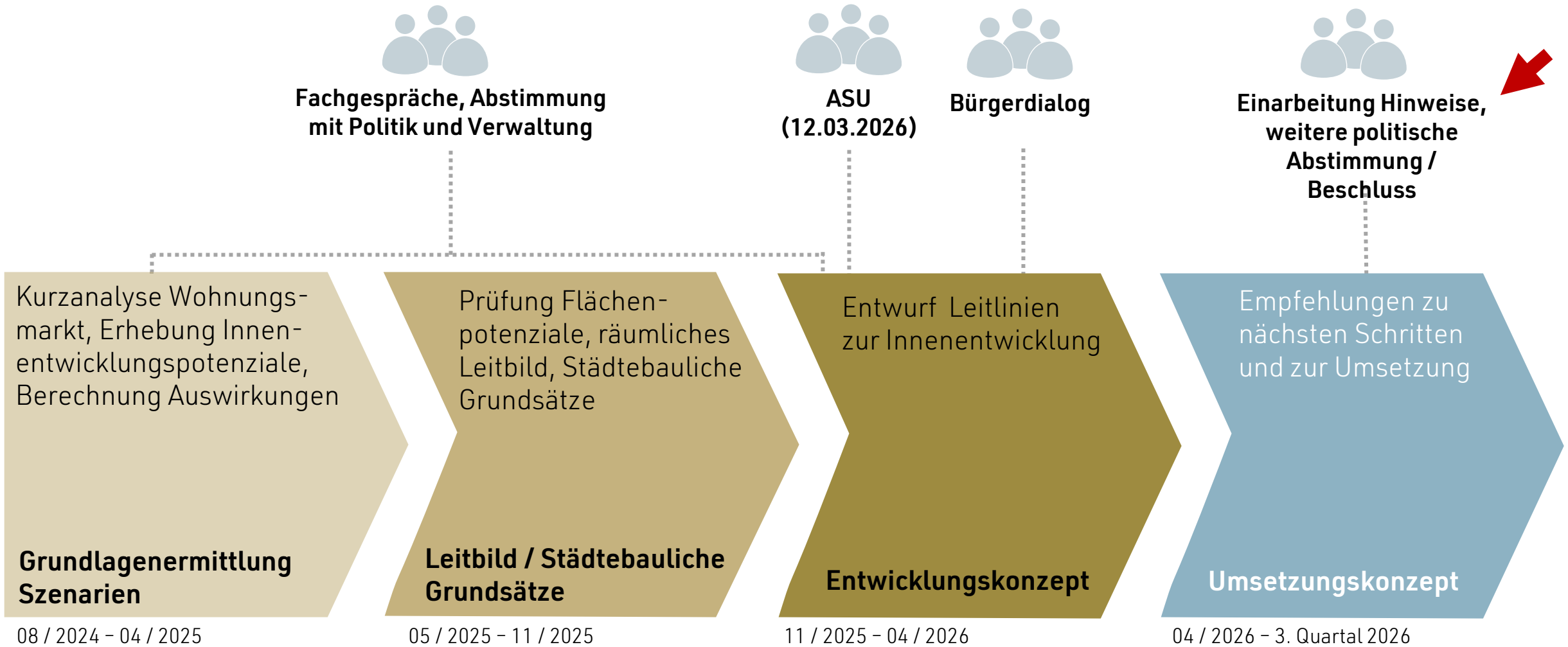
BGF: ca. 675 m² → ca. 6 WE → 1 WE / 150 m²

Grundstücksfläche



Wäre im EFH-Gebiet mit Verdichtungsansätzen möglich, wenn keine einheitliche Bebauung im EFH-Gebiet nicht (zu hoch, zu dicht, zu viele WE)

Ein Beispiel



Bearbeitungsprozess Masterplan Siedlungsentwicklung