

# Stadt Norderstedt Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm



Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 19/ 0719 des StuV am 05.12.2019

Hier: Bericht des Rahmenplanentwurfes



Auftraggeber:

**Stadt Norderstedt  
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Tel. 04141/ 401330, Fax - 2

[mario.helterhoff@norderstedt.de](mailto:mario.helterhoff@norderstedt.de)

Mario Helterhoff

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Bearbeitet durch:

**Cappel + Kranzhoff  
Stadtentwicklung und Planung GmbH**

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1

[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

Peter Kranzhoff, Lena Kallischko, Silvio Cabraja

Stand: 18.11.2019

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen / Ausgangssituation</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich .....	2
2.2	Bestand .....	3
2.3	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
2.4	Wohnungsmarktkonzept .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>7</b>
4.1	Verkehr & Mobilität .....	7
4.2	Grün- und Freiraum .....	9
4.3	Bauliche Struktur .....	10
4.4	Nutzungen .....	12
4.5	Fazit .....	13
<b>5</b>	<b>Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>15</b>
5.1	Auftaktveranstaltung .....	15
5.2	Planungswerkstatt .....	16
5.3	Szenarierveranstaltung .....	17
5.4	Resümee der Öffentlichkeitsveranstaltungen .....	21
<b>6</b>	<b>Begleitende Fachgutachten</b> .....	<b>24</b>
6.1	Wasserinfrastruktur .....	24
6.2	Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag .....	24
6.3	Fachbeitrag Verkehr .....	25
<b>7</b>	<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b> .....	<b>26</b>
7.1	Was ist ein Rahmenplan .....	26
7.2	Inhalt des Rahmenplanes .....	26
7.3	Städtebauliches Konzept .....	26
7.3.1	Städtebauliche Ziele.....	27
7.3.2	Bautypologie und Geschossigkeit.....	27
7.3.3	Gestaltung .....	31
7.3.4	Nutzungen .....	31
7.4	Erschließung .....	32
7.4.1	Ziele Verkehr und Erschließung.....	32
7.4.2	Verkehrskonzept .....	33
7.4.3	Ver- und Entsorgung .....	37
7.5	Grün + Freiraum .....	38
7.5.1	Ziele Grünordnung .....	38
7.5.2	Grünkonzept.....	38
7.5.3	Stadtklima .....	41

7.6	Entwässerung .....	41
7.6.1	Ziele der Entwässerung.....	42
7.6.2	Entwässerungskonzept .....	42
<b>8</b>	<b>Umsetzungs- und Durchführungskonzept .....</b>	<b>45</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>Rahmenplanplakat .....</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Literatur- &amp; Quellenverzeichnis .....</b>	<b>48</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>49</b>

## Abbildungs- und Planverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets.....	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020.....	4
Abbildung 3: Verkehrsanalyse (siehe Anlage 1) .....	8
Abbildung 4: Grün- und Freiraumanalyse (siehe Anlage 2) .....	9
Abbildung 5: Bebauungsstruktur (siehe Anlage 3) .....	11
Abbildung 6: Nutzungsanalyse (siehe Anlage 4) .....	12
Abbildung 7: Stärken, Schwächen, Chancen, Defizite (siehe Anlage 5) .....	14
Abbildung 8: Ablauf des Beteiligungs- und Planungsprozesses .....	15
Abbildung 9: Leitlinien (siehe Anlage 6) .....	17
Abbildung 10: Szenarien .....	18
Abbildung 11: Städtebauliches Konzept   Lageplan (siehe Anlage 7) .....	27
Abbildung 12: Bautypologien (siehe Anlage 8) .....	29
Abbildung 13: Geschossigkeit (siehe Anlage 9).....	30
Abbildung 14: Erschließungskonzept (siehe Anlage 10).....	34
Abbildung 15: Sammelstraße .....	35
Abbildung 16: Wohnstraße .....	35
Abbildung 17: Wohnwege.....	36
Abbildung 18: Grün + Freiraumkonzept (siehe Anlage 11).....	39
Abbildung 19: Grünstreifen.....	40
Abbildung 20: Beispiel für die Entwässerung im Straßenraum .....	43
Abbildung 21: Entwässerungskonzept (siehe Anlage 12).....	44
Abbildung 22: Bauabschnitte.....	45



## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die nach dem vorliegenden Rahmenplan zu entwickelnden Flächen liegen am Glashütter Damm im Stadtteil Harksheide. Sie sind im geltenden Flächennutzungsplan 2020 als Wohnbauflächen (W 22) dargestellt. Die zukünftige Bebauung soll der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum in Norderstedt Rechnung tragen. Es ist absehbar, dass der hohe Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsangeboten in Norderstedt auch in Zukunft anhalten wird. Das zeigt der Analysebericht, Stand: September 2019 zum Wohnungsmarktkonzept (laufende Bearbeitung durch das Büro ALP, Hamburg). Auf der Grundlage einer aktuellen Bevölkerungsprognose (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2019) wurde dort ein Neubaubedarf von etwa 6.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 berechnet. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Nachfrage vom Einfamilienhaus bis zur sozial geförderten Singlewohnung im Mehrfamilienhaus auf alle Segmente des Wohnungsmarktes erstreckt.

Daher soll auf den Flächen am Glashütter Damm ein Wohngebiet für diese Segmente entstehen, das sich in die Umgebung einfügt und gleichzeitig über eine eigene Identität verfügt. Der Planungsprozess erfolgte unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit, um die Wünsche der Bevölkerung einzubinden.

Die Aufgabenstellung umfasst somit die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans unter Berücksichtigung der örtlichen planerischen und politischen Rahmenbedingungen sowie der Wünsche und Anregungen der Bürger\*innen der Stadt Norderstedt.

## 2 Grundlagen / Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich



**Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: Stadt Norderstedt)**

#### *Lage in der Stadt*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Harksheide, am westlichen Rand des Stadtteils Glashütte. Norderstedt-Mitte liegt in gut 3 km nördlicher Richtung und auch das Heroldcenter als Einkaufszentrum Norderstedts ist nur ca. 3 km entfernt. Im Norden wird das Plangebiet von der Tarpenbekniederung flankiert.

#### *Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird im Süden durch den Glashütter Damm, im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten und Westen durch die Bebauung entlang des Jägerlaufs und Kreuzwegs begrenzt. Das Gesamtgebiet weist eine Größe von ca. 21 ha auf.

## 2.2 Bestand

Das neu zu entwickelnde Gebiet ist nahezu unbebaut. Lediglich nördlich des Glashütter Damms befinden sich einige Wohngebäude sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zugehörigem Wohnhaus.

*Bebauung*

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzungen und die nördlich angrenzende Tarpenbekniederung geprägt. Prägender Baumbestand in Form einer Baumreihe durchzieht das Plangebiet im östlichen Bereich. Topografisch fällt das Plangebiet nach Nordwesten hin ab.

*Landschaft / Topografie*

Die südlich und östlich angrenzende Umgebung ist durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern der 1960er bis 1980er Jahre geprägt, mehrgeschossiger Wohnungsbau sowie ergänzende soziale Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe und Nahversorgung sind ebenso vorhanden. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die teilweise durch Pferdewirtschaft genutzt werden. Nördlich grenzt der Landschaftsraum der Tarpenbekniederung an mit dem Bachlauf Tarpenbeck.

*Umgebung*

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

*Eigentumsverhältnisse*

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über den Glashütter Damm gegeben. Dieser verbindet das bestehende Quartier mit den Hauptverkehrsachsen Norderstedts. Der Glashütter Damm ist als Sammelstraße zweistreifig ausgebaut und hat z.Zt. eine Verkehrsbelastung von ca. 3.000 Kfz/24h.

*Erschließung*

## 2.3 Planerische Rahmenbedingungen

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 für Norderstedt im Jahre 2008 wurde diese Fläche als für ein Baugebiet geeignet angesehen, dementsprechend ausgewiesen und damit die Funktionsfähigkeit im gesamtstädtischen Kontext nachgewiesen.

*Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) 2020 (siehe Abbildung 2)<sup>1</sup> stellt die zu entwickelnden Flächen (ca. 17 ha) als Wohnbauflächen (W 22) dar. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich stellt der FNP Grünflächen dar, die Bestandteil des sogenannten Grünen Leitsystems sind. Das Grüne Leitsystem ist als siedlungsrandbegleitende Grünstruktur angelegt und soll der Naherholung dienen. Am Glashütter Damm stellen der FNP und der Landschaftsplan eine zu schützende Baumallee dar.

Das gesamte Gebiet des Strukturkonzeptes ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das zwischenzeitlich im Jahr 2010 veröffentlichte sogenannte Gestaltungs- und Strukturkonzept Glashütter Damm ist mit Erstellung dieses Rahmenplanes nicht mehr von Relevanz. Es diente ausschließlich zur vorbereitenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 282 „Kreuzweg“ für ein kleines Baugebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern, das inzwischen fertig gestellt wurde.

*Bisheriges Verfahren*

---

<sup>1</sup> Stadt Norderstedt

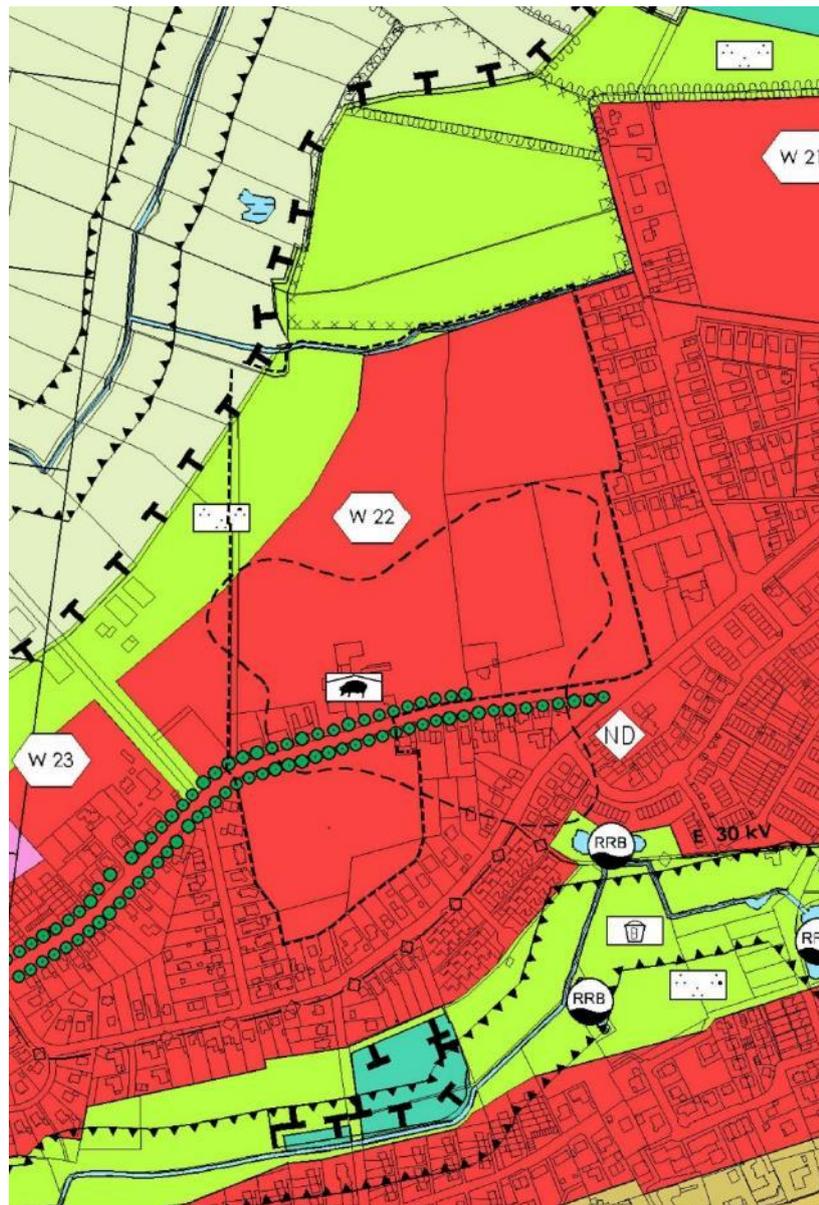


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 (Quelle: Stadt Norderstedt)

## 2.4 Wohnungsmarktkonzept

Das im Jahr 2009 veröffentlichte Wohnungsmarktkonzept mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2020 wird derzeit im Auftrag der Stadt Norderstedt durch das Büro ALP (Hamburg) überarbeitet. Da die Analyse des Wohnungsmarktes und die neue Prognose mit dem Planungshorizont bis zum Jahr 2035 bereits fertig gestellt sind (Analysebericht, Stand: September 2019), werden diese als Planungsbasis für die derzeitigen Baugebietsentwicklungen im Stadtgebiet und somit auch für den Rahmenplan „Sieben Eichen“ – Glashütter Damm bereits angewendet.

Das Wohnungsmarktkonzept greift auf eine aktuelle Bevölkerungsprognose zurück, die im Auftrag der Stadt Norderstedt durch das Sta-

tistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein im Jahr 2019 erstellt wurde. Für die Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2035 werden zwei verschiedene Szenarien betrachtet, die sich hinsichtlich der Geburtenziffer unterscheiden. Es wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl Norderstedts um etwa 10 % auf 88 bis 89 Tsd. Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert.

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt deutlich, dass gerade in den vergangenen sechs Jahren die Wohnkostenbelastung der Norderstedter Haushalte aufgrund deutlich steigender Mieten sowie Grundstücks- und Baukosten erheblich zugenommen hat. Aufgrund auslaufender Mietpreisbindungen reduziert sich zudem die Anzahl sozial geförderter Wohnungen. Von heute etwa 1.400 Wohnungen werden im Jahr 2035 nur noch etwa 300 Wohnungen mit entsprechender Sozialbindung verbleiben. Der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen (z.B. Singlehaushalte und Alleinerziehende) wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung fortsetzen, so dass eine höhere Nachfrage von kleinen Wohnungen bei einem weiterhin hohen Wohnflächenverbrauch je Einwohner\*in absehbar ist. Vor diesem Hintergrund wird bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 6.540 Wohneinheiten prognostiziert (Zusatzbedarf ca. 4.160 WE, Erhöhung der Fluktuationsreserve ca. 550 WE zur und Ersatzbedarf ca. 1.830 WE).

### 3 Planungsziele

#### Ziele

Oberstes Planungsziel für die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets ist die Schaffung von Wohnraum. Mit der im FNP 2020 dargestellten Wohnbaufläche W 22 ist die Verwendung der erforderlichen Grundstücke für dringend benötigten Wohnungsbau bauleitplanerisch bereits vorbereitet. Mit dem Rahmenplan soll die Entwicklung von Wohnraum mit zeigemäßen Wohnformen in den verschiedenen Segmenten des Marktes – vom Einfamilienhaus bis zur bezahlbaren Singlewohnung im Mehrfamilienhaus – in die Wege geleitet werden.

Auch die Umsetzung des im FNP 2020 dargestellten sogenannten Grünen Leitsystems ist als ein wichtiges Planungsziel zu benennen. Siedlungsrandbegleitende Grünzüge sollen als Naherholungsräume qualifiziert und die Niederungsbereiche der Tarpenbek vor weiteren Eingriffen geschützt werden.

#### Machbarkeitsstudie „netWORKS 4“

Die Lage des Gebietes in bzw. an der Tarpenbekeniederung, die in Teilen durch feuchte Bereiche geprägt ist, legt eine thematische Vertiefung für die Behandlung von anfallendem Wasser nahe. Im Rahmenplan sollen Bausteine berücksichtigt werden, die eine Resilienz (Widerstandsfähigkeit) der Siedlungsstruktur hinsichtlich Starkregenereignissen und Trockenzeiten zum Ziel haben. Hierzu soll eine naturnahe Behandlung von Regenwasser im Gebiet, die Erhaltung von Grünflächen sowie der Verzicht auf grau Infrastruktur (unterirdische Haltungen / Leitungen) im Vordergrund stehen.<sup>2</sup>

#### Grünplanerischer Fachbeitrag

Ein weiteres Ziel ist, dass das neue Baugebiet nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden soll, sondern dass das neue Wohnquartier unter Zuhilfenahme städtebaulicher und freiraumplanerischer Mittel in den städtebaulichen Charakter des Stadtteils eingefügt wird. Dies kann u.a. auch durch die Schaffung von Wohnumfeldern, die zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen, unterstützt werden.<sup>3</sup>

#### Fachbeitrag Verkehr

Eine Verbesserung des Mobilitätsangebotes sowie eine möglichst geringe Belastung des Stadtteils durch zusätzlichen Verkehr sind ebenso Ziele der Rahmenplanung. Ein besonderes Augenmerk muss in diesem Zusammenhang auch auf die erforderliche Infrastruktur (z.B. Kindergarten oder Angebote für Senioren) gelegt werden.<sup>4</sup>

Ziel des Rahmenplanes ist also die Erarbeitung eines nachhaltigen städtebaulichen Konzepts, das dem Ort eine Identität verleiht, vorhandene Strukturen aufgreift und in einer der Lage angemessenen Weise umsetzbar ist.

---

<sup>2</sup> Forschungsverbund Networks 2019

<sup>3</sup> BHF 2019

<sup>4</sup> SBI 2019

## 4 Bestandsanalyse

### 4.1 Verkehr & Mobilität

Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Verkehrsachsen Schleswig-Holstein-Straße (L284) und Poppenbütteler Straße. Südlich des Plangebietes verläuft die Segeberger Chaussee (B432) als eine weitere Verkehrsachse in Ost-West Richtung, die auch die Verbindung zur ca. 9 km westlich entfernten Autobahn A7 herstellt.

*Verkehrliche Erschließung*

Der Glashütter Damm sowie einige Nebenstraßen dienen dem nördlichen Ortsteil Glashütte und Harksheide Süd als Sammelstraßen zu Verteilung des Anliegerverkehrs. Der Großteil des Straßennetzes besteht aus Neben- und Anliegerstraßen. Westlich des Plangebietes befindet sich der Kreuzweg. Dieser stellte bisher eine Verbindung zur Schleswig-Holstein-Straße her. Zur Verhinderung von Schleichverkehren und zum Schutz der Niederung soll er diese Funktion nicht mehr wahrnehmen. Lediglich der Einmündungsbereich des Kreuzweges zum Glashütter Damm dient der Erschließung des kürzlich entwickelten Baugebietes Bebauungsplan Nr. 282, Ernst-Bader-Ring.

Das Plangebiet wird vom Glashütter Damm aus erschlossen. Als Parallelstraße zur Segeberger Chaussee hat der Glashütter Damm eine Sammelfunktion für diesen Bereich des Ortsteils, und wurde im Jahr 2007 im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans 2020 der Stadt Norderstedt entsprechend eingestuft. Im Glashütter Damm überlagern sich die verkehrlichen Ansprüche der Erschließung mit den Ansprüchen eines von Verkehrsbelastung freizuhaltenden (Wohn-)Umfeldes. Der Straßenraum hat dort eine große Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr.

*Glashütter Damm*

Die aktuelle Verkehrsbelastung des Glashütter Damms wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Entwicklungsvorhaben B-Plan Nr. 282 „Kreuzweg“ untersucht. So beträgt die tägliche Verkehrsbelastung des Glashütter Damms (westlich von Kreuzweg) z. Zt. insgesamt knapp unter 3.000 Kfz/24h.

Ein wesentliches verkehrstechnisches Ziel der Rahmenplanung besteht somit u.a. in der Freihaltung des Wohnumfelds von gebietsfremdem Verkehr.

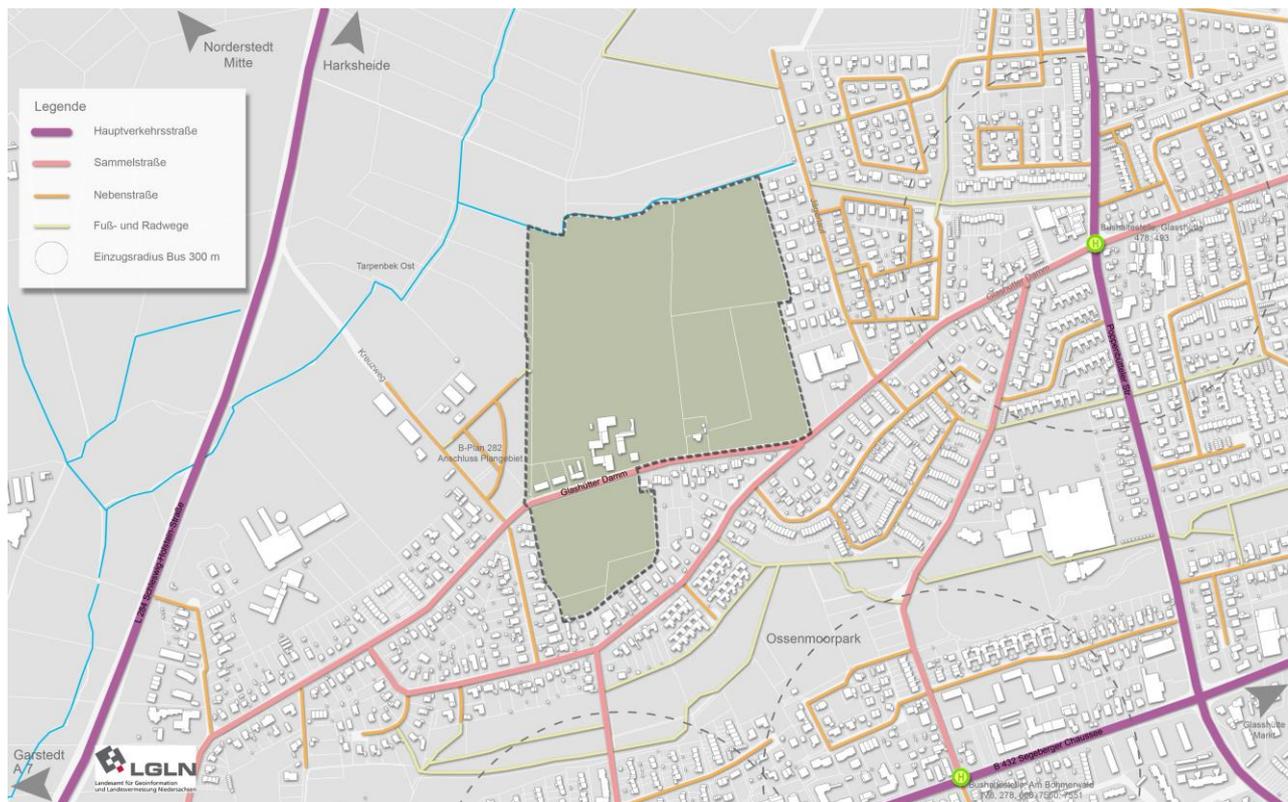


Abbildung 3: Verkehrsanalyse (siehe Anlage 1)

### ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt z. Zt. durch die nächst gelegenen Bushaltestellen „Glashütte, Glashütter Damm“ mit der Linie 478 und 493 sowie die Bushaltestellen entlang der südlich gelegenen Segeberger Chaussee. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des 300m-Einzugsradius, der für die maximale Entfernung zum nächst gelegenen ÖPNV-Haltepunkt empfohlen wird. Entlang des Glashütter Damms verkehrt z. Zt. keine Buslinie. Die nächst gelegenen U-Bahn-Stationen sind die Haltestellen „Ochsenzoll“ und „Kiwittsmoor“ der Linie U1, beide südwestlich in ca. 2 km Entfernung gelegen.

### Fuß- und Radwege

Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Rad- und Fußwege orientieren sich neben den straßenbegleitenden Fußwegen insbesondere an den vorhandenen Grünstrukturen. Hier besteht ein Wegesystem, welches sich über weite Teile der Stadt erstreckt, dessen Vernetzung jedoch gerade in den Bereichen Glashütte und Harksheide noch verbessert werden kann. Insbesondere die Wege in das nördlich angrenzende Naherholungsgebiet entlang der Tarpenbek sind wichtige Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Innerhalb des Plangebietes gibt es, bis auf den straßenbegleitenden Fußweg entlang des Glashütter Damms, keine Fuß- und Radwege.

## 4.2 Grün- und Freiraum

Das Plangebiet ist geprägt durch Grünlandbereiche sowie ackerbau-lich genutzte Flächen, die durch Gräben und landwirtschaftliche Wege parzelliert werden. Die Randbereiche des nördlichen Plangebietes sind typisch für norddeutsche Niederungsgebiete. Sie sind von linearem Baumbestand geprägt, der z.T. in Knickstrukturen integriert ist. Charakterprägend ist insbesondere die in Ostwestrichtung orientierte Baumreihe am östlichen Rand des Plangebietes. Die hier bestehenden Großbäume (u.a. Eichenbäume) dienen dem Gebiet als Namens- und Identitätsstifter.

### Grünstrukturen im Plangebiet

Eine ortsbildprägende Funktion haben auch die alleearartigen Baumstrukturen entlang des Glashütter Damms. Sie sind im Landschaftsplan der Stadt Norderstedt als geschützte Biotope gemäß § 25 (1) LNatSchG dargestellt und somit zu erhalten und zu schützen.

Vom Glashütter Damm und den angrenzenden Wohnbereichen aus- gesehen, bildet das nördliche Plangebiet ein „Blickfenster“ in die da- hinterliegende Landschaft.



Abbildung 4: Grün- und Freiraumanalyse (siehe Anlage 2)

Hier grenzen die landschaftlich geprägten Freiräume des Niederungs- gebietes entlang der Tarpenbek an das Plangebiet an. Sie sind durch eine feuchte Auenlandschaft entlang der Tarpenbek sowie die weg- begleitenden Knick- und Gehölzstrukturen geprägt und sollen als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in das Biotopverbundsystem der Stadt Norderstedt integriert werden. Die an der Schleswig-Holstein-Straße

### umliegende Freiraumstrukturen

gelegenen Grünflächen sollen weitergeführt werden, um das „grüne Leitsystem“ der Stadt an dieser Stelle zu ergänzen.

Südlich des Plangebietes verläuft in ostwestlicher Richtung, inmitten des dort befindlichen Wohngebietes, der Ossenmoorpark, der als Naherholungsgebiet für den gesamten Ortsteil Glashütte dient, hier sind auch Spiel- und Bolzplätze vorhanden.

Nordöstlich des Plangebiets ist im Zuge der Wohnbauentwicklung „Großer Born“ ein untergeordneter Grünzug mit Spielplatz entstanden, der das Wohngebiet gliedert.

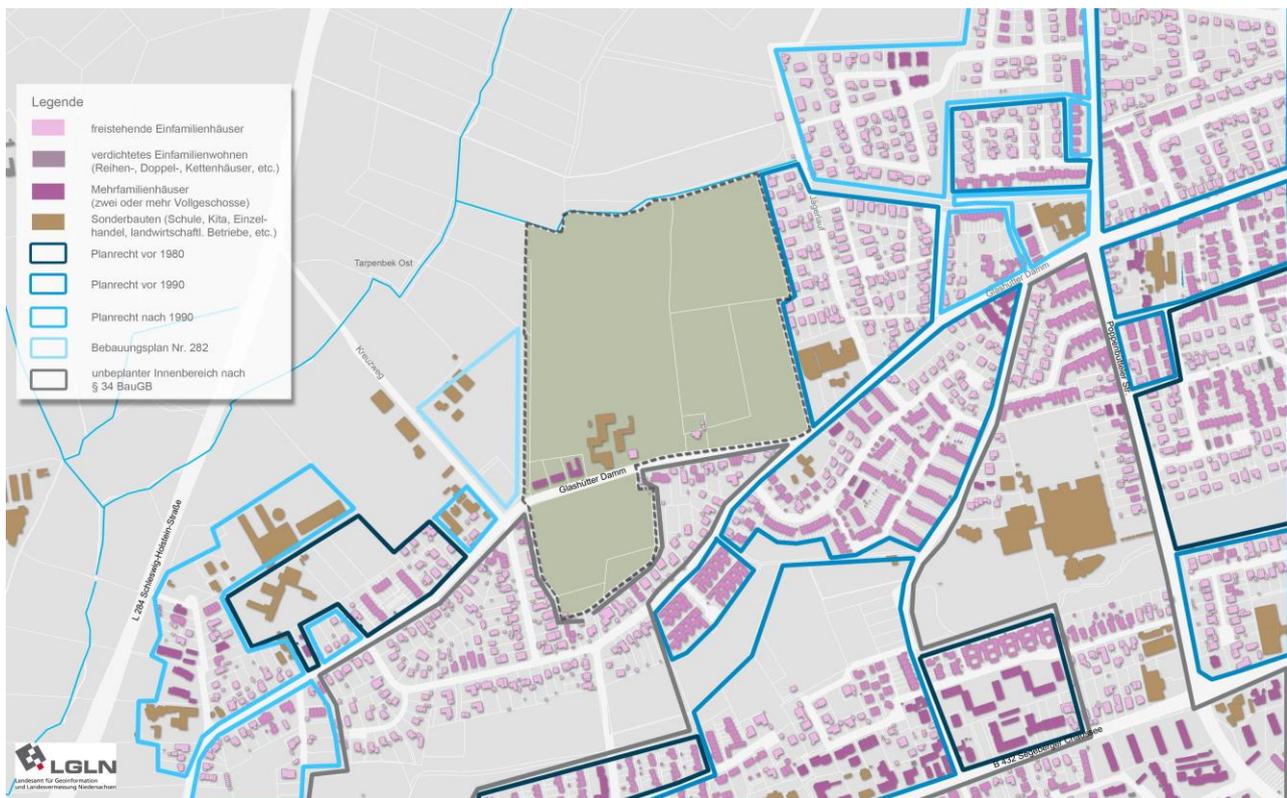
### **4.3 Bauliche Struktur**

#### *Bebauungsformen*

Die bauliche Struktur in der direkten Umgebung des Plangebietes hat einen hohen Anteil freistehender Einfamilienhäuser. Die Bereiche südlich des Glashütter Damms, zwischen Ossenmoorpark und Schulzentrum Süd, sowie die Quartiere südlich des Parks weisen eine Verdichtung der Bebauungsstrukturen auf. Hier überwiegen verdichtete Einfamilienhausbauweisen in Form von Reihen- und Kettenhäusern. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser aufzufinden. Die maximale Geschosshöhe liegt hier bei 2-3 Vollgeschossen.

Entlang der Segeberger Chaussee befinden sich insbesondere Mehrfamilienhäuser mit zwei oder mehr Geschossen sowie einige Sonderbauten, deren Nutzung insbesondere der Nahversorgung dient.

Weitere Sonderbauten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind in ihrer Kubatur großmaßstäblicher ausgeprägt und beherbergen meist Nahversorgungs-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe (Immenhof, Restaurant Alter Reporter) soziale Einrichtungen (Schulzentrum, Kita) sowie landwirtschaftliche Nutzungen.



**Abbildung 5: Bebauungsstruktur (siehe Anlage 3)**

Im Plangebiet selber sind nur vereinzelt bauliche Strukturen zu finden. Nördlich des Glashütter Damms befinden sich drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern im Übergang zur Landschaft. Im weiteren Verlauf der Straße folgen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit angegliedertem Wohnhaus sowie ein weiteres Einfamilienhaus, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in den umliegenden Wohnquartieren liegt im Bereich der 1970er Jahre. In dieser Zeit entstanden die Quartiere am Jägerlauf, Beek hinter der Twiete sowie die verdichteten Einfamilienhausquartiere südlich des Glashütter Damms.

An den Siedlungsrändern sind in den letzten Jahren klare Tendenzen der Siedlungsarrondierung zu verzeichnen. So entstand ab 2008 nordöstlich des Plangebietes das Wohngebiet „Großer Born“. Aktuell wird der Bebauungsplan Nr. 282 zum Zwecke der Realisierung von Wohnbauflächen zwischen Kreuzweg und Plangebiet umgesetzt.

Einige Bereiche in der Umgebung des Plangebietes sind dem unplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, da es für diese Gebiete keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

### 4.4 Nutzungen

*Nutzungen innerhalb des Plangebietes*

Abgesehen von drei Mehrfamilienwohnhäusern sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb mit angegliedertem Wohnhaus ist das Plangebiet frei von Bebauung und wird landwirtschaftlich genutzt.

*Wohnen*

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.



**Abbildung 6: Nutzungsanalyse (siehe Anlage 4)**

*Soziale Infrastruktur*

Im Umfeld des Plangebietes sind darüber hinaus Kindergärten, die Grundschule Harksheide-Süd, sowie das Schulzentrum Süd mit weiterführenden Schulen angesiedelt. Am westlichen Ende des Glashütter Damms befindet sich die evangelische Kirchengemeinde Vicelin-Schalom mit angegliedertem Kindergarten.

*Nahversorgung*

Östlich des Plangebietes an der Kreuzung Glashütter Damm/ Poppenbütteler Straße findet man das Nahversorgungszentrum Immenhof, mit Einzelhandel, Bäcker, Apotheke und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Handel erstrecken sich entlang der Segeberger Chaussee in umfangreicher Form.

*Sonstige Nutzungen*

Im Übergang zur Offenlandschaft sind vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt, die größtenteils Pferdehaltung betreiben.

Das Gastronomie- und Freizeitangebot beschränkt sich auf vereinzelte Lokalitäten in der Umgebung. Östlich angrenzend befinden sich das

Pins Bowl-Bar-Restaurant „Alter Reporter“ sowie das Restaurant Andromeda. Im Ossenmoorpark befinden sich natürlich Freizeitangebote im Freien, darüber hinaus befindet sich hier das Spiel- und Jugendhaus Fossi. Weitere Angebote findet man entlang der Segeberger Chaussee. Das Erlebnisbad Arriba liegt ca. 1 km östlich des Plangebietes.

## 4.5 Fazit

In den vorstehenden Kapiteln zur Analyse der Einzelthemen wird bereits deutlich, dass sich die Entwicklung des Rahmenplangebiets positiv auf den gesamten Stadtteil auswirken wird.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftliche Fläche. Direkt angrenzende Bebauung, die von einer entsprechenden Randlage und einem damit verbundenen freien Blick in die Landschaft profitiert, gibt es ausschließlich am Jägerlauf, bestehend aus etwa einem Dutzend Einfamilienhäuser. Die Freifläche bietet vom Glashütter Damm zwar einen charakteristischen Ausblick in die Landschaft, für die Anwohner nutzbar oder durch Wegeverbindungen erschlossen sind die Felder allerdings nicht. Die Entwicklung des Plangebiets bietet das Potenzial, die Anbindung an die freie Landschaft so zu gestalten, dass sowohl das künftige als auch die bestehenden Wohngebiete davon profitieren. In erster Linie soll das in ganz Norderstedt vorhandene sogenannte Grüne Leitsystem als Naherholungsmöglichkeit den jeweiligen Stadtteilen dienen. Mit verschiedenen Maßnahmen zur Erschließung der Freiflächen kann somit die Wohnqualität des gesamten Stadtteils verbessert werden.

Auch ist festzustellen, dass aufgrund der Lage und einer daraus resultierenden noch relativ geringen Bevölkerungszahl eine gegenüber anderen Norderstedter Stadtteilen eher unterdurchschnittliche Infrastruktur ausgebildet wurde. So fehlt es im Stadtteil neben einer ausreichenden Ausstattung mit Grünflächen beispielsweise an einer adäquaten ÖPNV-Anbindung. Mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets können in dieser Hinsicht ebenfalls positive Wirkungen auch für den Bestand erzielt werden. Ein heute noch sehr autoaffiner Wohnstandort kann durch geeignete Maßnahmen, die in einem Mobilitätskonzept zu erarbeiten sind, von alternativen Mobilitätsangeboten profitieren, so dass auch im Bestand eine Reduktion der Autonutzung eintreten kann.

Gleiches gilt für die Versorgungssituation. So ist zu erwarten, dass der bestehende Einzelhandelsstandort Immenhof, dessen Existenz in der Vergangenheit durchaus nicht unproblematisch war, durch eine zusätzliche Nachfrage aus dem künftigen Wohngebiet gestärkt werden wird.



**Abbildung 7: Stärken, Schwächen, Chancen, Defizite (siehe Anlage 5)**

Die Wohnungsangebote der angrenzenden Quartiere sind relativ einseitig im Segment der Einfamilienhaus- und Reihenhaustypologien zu finden, so dass Wohnungsnachfrage speziell für kleine Grundrisse z.B. für Senioren kaum befriedigt werden kann. Durch entsprechende Angebote anderer Wohnformen soll die Chance ergriffen werden, eine sich im Lebenszyklus wandelnde Wohnraumnachfrage in der eignen Nachbarschaft zu befriedigen.

## 5 Beteiligungsverfahren

Um eine möglichst ausgewogene Planung für das neue Quartier zu entwickeln, wurde ein informelles Partizipationsverfahren initiiert, mit dem die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans unterstützt wurde. Bei bisher drei Veranstaltungen wurden die Bürger\*innen in den Planungsprozess eingebunden.

*Öffentlichkeitsbeteiligung*



**Abbildung 8: Ablauf des Beteiligungs- und Planungsprozesses, Quelle: Dokumentation 3**

### 5.1 Auftaktveranstaltung

In Zusammenarbeit mit den Anwohner\*innen wurden unter dem Motto „Gemeinsam das Beste erreichen!“ alle Interessierten und Betroffenen eingeladen, sich in die Diskussion einzubringen und mitzubestimmen, welche Richtung bei der Entwicklung des neuen Quartiers eingeschlagen werden soll.

Bei dieser öffentlichen Auftaktveranstaltung<sup>5</sup> am 05.07.2016 in der Grundschule Immenhorst wurden die Anwesenden über das Vorhaben informiert. Im weiteren Verlauf hatten sie die Gelegenheit, Ideen, Bedenken und Anregungen zur geplanten Entwicklung äußern.

Während der Auftaktveranstaltung wurden vier Themenschwerpunkte bearbeitet (Nachhaltige Planung, Verkehr, Bebauungsstruktur, Freiräume). Ergebnis war die Formulierung von zehn Rahmenbedingungen, die als Vorgaben durch die Verwaltung zu beachten waren und die die Basis für den weiteren Planungsprozess bildeten:

*Ergebnisse der Auftaktveranstaltung*

- Es besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum in Norderstedt (Wohnungsmarktkonzept).
- Die Fläche am Glashütter Damm ist als neues Wohngebiet geeignet (Beschlusslage FNP 2020).
- Der Grünzug an der Tarpenbekniederung ist weiter zu entwickeln (Beschlusslage FNP 2020).

*Rahmenbedingungen*

<sup>5</sup> Dokumentation 1

- Es ist ein Wohngebiet und ein Siedlungsrand begleitender Grünzug als Übergang zur Niederung zu entwickeln (Grünes Leitsystem).
- Es ist eine Mischung von Wohnformen vorgesehen.
- Im Gebiet sind 30% sozialer Wohnungsbau unterzubringen (politische Beschlusslage gilt für alle neuen Baugebiete im Stadtgebiet).
- Die Schleswig-Holstein-Straße ist in der Zuständigkeit des Landesbetriebes Verkehr SH.
- Es soll keine Straßenanbindung an die Schleswig-Holstein-Straße geben.
- Die Tarpenbekniederung ist unantastbar
- Die vorhandenen Bäume (7 Eichen und am Glashütter Damm) bleiben erhalten.

## 5.2 Planungswerkstatt

Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung wurden entsprechend ausgewertet, woraus sich verschiedene Themenfelder ergaben, welche die Grundlage der Diskussion in der Planungswerkstatt<sup>6</sup> am 20.09.2016 bildeten. Zu den Themenfeldern Bebauungsstruktur, Freiräume, Verkehr/Mobilität und Energie/Wasser wurden Expert\*innen eingeladen, um gemeinsam mit den Anwesenden die Ergebnisse der ersten Veranstaltung zu diskutieren und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

In diesem Prozess wurden gemeinsame Leitlinien der weiteren Bearbeitung erarbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Diskussion können im Detail in der Dokumentation der Veranstaltung nachgelesen werden.

---

<sup>6</sup> Dokumentation 2



Abbildung 9: Leitlinien (siehe Anlage 6)

Die in Abbildung 9 dargestellten Leitlinien dienen als Grundlage für die im nächsten Verfahrensschritt erarbeiteten städtebaulichen Szenarien. An der Erarbeitung der drei Szenarien wurden die Fachdienststellen der Stadt Norderstedt beteiligt, so dass ihre Hinweise, Ideen und Anliegen bei der Szenarienaufstellung berücksichtigt werden konnten. Die Szenarien wurden am 01.06.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt beraten und die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Szenarienveranstaltung beschlossen.

*Beteiligung der Verwaltung & Politik*

### 5.3 Szenarienveranstaltung

Die Szenarien wurden in einer weiteren Planungswerkstatt<sup>7</sup> am 05.07.2017 den Anwohnern und interessierten Bürger\*innen vorgestellt und zur Diskussion gestellt.

Sie waren unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren sowie der gegebenen Rahmenbedingungen und Leitlinien entwickelt worden. Diese Szenarien zeigen drei verschiedene städtebauliche Ansätze, deren Umsetzung aus planerischer Sicht auf dem Areal am Glashütter Damm möglich wäre.

*Szenarien*

<sup>7</sup> Dokumentation 3

Jedes Szenario zeichnet sich durch besondere strukturelle Schwerpunkte und eigene Akzente, die das neue Quartier prägen sollen, aus. Dabei wurden die Themen Bebauungsstruktur, Freiraum, Straßen und Wege sowie der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser besonders beleuchtet und in unterschiedliche Richtungen entwickelt.

Die Szenarien zeigen folgende Planungsvarianten auf, die im Weiteren näher beschrieben werden:

- Szenario 1 „Wohnen im Grünen“
- Szenario 2 „Kante zeigen“
- Szenario 3 „dörfliche Nachbarschaften“.



Abbildung 10: Szenarien „Wohnen im Grünen“, „Kante zeigen“ und „Dörfliche Nachbarschaften“

#### Szenario 1

Im **Szenario „Wohnen im Grünen“** wird der Versuch unternommen, möglichst vielen Wohneinheiten einen direkten Bezug zum Grünraum zuzuordnen. Darüber hinaus soll das Quartier auch in der Außenwahrnehmung einen sehr grünen und naturnahen Charakter aufweisen. Der Siedlungsrand wird dementsprechend durch Anpflanzungen eingegrünt, so dass vom Landschaftsraum der Tarpenbek und von der Schleswig-Holstein-Straße weniger die Gebäude als vielmehr die grünen Kulissen wahrnehmbar sind.

#### Bebauung

Die bauliche Verdichtung wird am zentralen Grünzug bzw. an den Siedlungsändern angestrebt. Um möglichst vielen Bewohnerinnen und Bewohnern einen direkten Zugang zum Grün zu gewähren, orientiert sich der Geschosswohnungsbau zu den Grünzügen. Durch die Ausrichtung der Bebauung entstehen Blickachsen hindurch in den Grünraum. Entlang des Glashütter Damms wird das Motiv der im Verlauf des Glashütter Damms bereits vorhandenen Typologie der sogenannten „Kaffeemühlen-Häuser“ aufgegriffen und weitergeführt. In den Übergängen zu den Bestandsquartieren sind vorwiegend kleinteilige Bauformen wie Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Bei der Materialwahl sollen überwiegend klassische Materialien wie Rotklinker

verwendet werden. Gründächer sollen insbesondere im Geschosswohnungsbau die Dachlandschaft prägen.

Möglichst viele Wohnungen sollen einen Zugang zum Grün (privat und öffentlich) haben. Die Grünqualität für die zukünftigen Bewohner\*innen soll durch nutzbare Flächen u.a. durch Mietergärten, durch Dachbegrünung sowohl auf Garagen, Carports und Nebenanlagen als auch auf Wohngebäuden entstehen. In der Außenwahrnehmung des Gebietes soll dieser Charakter zusätzlich dadurch unterstrichen werden, dass der Siedlungsrand mittels einer „grünen Kulisse“ eingefasst wird. Damit korrespondierend weisen auch die vorgesehenen Grünzüge (am Siedlungsrand und im Gebiet) eine eher natürliche Gestaltung mit geschwungenen Wegen und naturnah angelegten Freiflächen sowie Baumgruppen auf. Der Erhalt der zentral im Gebiet vorhandenen sieben Bäume ist Bestandteil dieser Gestaltung, ebenso soll die Allee des Glashütter Damms vervollständigt werden.

*Freiraum*

Die Straßenräume sollen durch Bauminselfen, Rasenmulden und Grünstreifen ebenfalls einen grünen Charakter erhalten. Entsprechend zur Freiraumgestaltung werden geschwungene Straßenverläufe angestrebt, so dass sich auch hinsichtlich der Straßenraumbegrünung kein starres Raster ergibt, sondern Bauminselfen im Straßenverlauf frei angelegt werden können. Ein sekundäres, vom befahrbaren Straßennetz unabhängiges Wegenetz soll nicht nur innerhalb der großen Grünanlagen angelegt werden, sondern auch vielfältige Wegebeziehungen innerhalb des Baugebietes ermöglichen und viele Anknüpfungspunkte nach außen herstellen.

*Straßen und Wege*

Das anfallende Oberflächenwasser soll in begrünten Mulden und Rinnen offen im Straßenraum und von dort aus zum Grünraum abgeführt werden. Im Grünraum wird das Wasser in Mulden und Becken, die in die Gestaltung der Freiflächen integriert sind, gesammelt und zurückgehalten.

*Regenwasser*

Das **Szenario „Kante zeigen“** ist durch seinen städtischen Charakter geprägt, welcher durch punktuelle Verdichtungen in der Bebauung und eine gradlinige Gestaltung der öffentlichen Räume sowie die Verwendung moderner Bauformen und Materialien gekennzeichnet ist.

*Szenario 2*

Die Bebauungsstruktur zeichnet sich durch eine Verdichtung der Bebauung an zentralen Punkten des Quartiers aus. So ist eine geschlossene Baustruktur entlang des Glashütter Damms und an der zentralen Quartiersachse vorgesehen. Auch der Übergang zum Landschaftsraum soll bebaut werden, so dass eine prägnante Stadtkante von der Schleswig-Holstein-Straße und dem Landschaftsraum der Tarpenbekeniederung erkennbar ist. Im zentralen Bereich des Quartiers ist vorwiegend eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- oder Kettenhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen. Im nördlichen und südlichen Plangebiet ist eine geringe Verdichtung mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung geplant. Die bauliche Gestaltung soll auf moderne Fassaden unter Verwendung verschiedener Materialien wie Klinker, Holz oder Beton abzielen.

*Bebauung*

Die Freiraumstruktur ist geprägt durch den zentralen Nord-Süd-Grünzug, der als städtisch gestalteter Park ausgebildet werden soll. Achsiale Wegeverbindungen und Gestaltungselemente unterstreichen seinen städtischen Charakter. Eine untergeordnete Grünverbindung

*Freiraum*

	<p>entsteht entlang der „sieben Eichen“. Der östliche Quartiersrand sowie das südliche Plangebiet werden durch eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg eingerahmt. Der geplante Quartiersplatz entsteht in Verlängerung der Grünverbindung entlang der „sieben Eichen“ und soll als urbane Mitte des Quartiers gestaltet werden.</p>
<i>Straßen und Wege</i>	<p>Der Straßenraum wird gegliedert in gradlinige zentrale Quartiersachsen und untergeordnete Nebenstraßen. Fuß- und Radwege verlaufen unabhängig vom sonstigen Straßennetz durch das Quartier. Aufweitung an zentralen Punkten sollen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität dieser Flächen beitragen.</p>
<i>Regenwasser</i>	<p>Die Regenwasserableitung erfolgt innerhalb der Grünflächen in offenen Mulden und Retentionsflächen, die in die Parkgestaltung integriert werden.</p>
<i>Szenario 3</i>	<p>Das <b>Szenario „dörfliche Nachbarschaften“</b> ist geprägt durch seine kleinteilige dörfliche Struktur, die durch die Gruppierung von Bebauung um einen gemeinsamen Hof oder Anger entsteht. Das Freiraumnetz, zu dem jede Nachbarschaft einen direkten Zugang hat, durchzieht als dörflich gestaltete Grünräume das gesamte Quartier.</p>
<i>Bebauung</i>	<p>Das Wohnen soll in überschaubaren Nachbarschaften in Form von „Wohnhöfen“ oder „Wohnangern“ ermöglicht werden, die sich um einen gemeinsamen Erschließungskern u. a. autofrei gruppieren. Angestrebt ist eine kleinräumige Durchmischung in sich geschlossener Nachbarschaften mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohntypen und unterschiedlichen Dichten. Die Materialwahl fällt hier auf traditionelle Materialien wie Rotklinker, Putz und Holz. Angestrebt ist eine geringe Verdichtung, die vorwiegend Einfamilienwohnen vorsieht. Entlang des Glashütter Damms und an den Quartierseingängen ist ebenfalls eine Verdichtung der Bebauungsstruktur vorgesehen.</p>
<i>Freiraum</i>	<p>Das Szenario zeigt zudem ein kleinteiliges, dörflich gestaltetes Grünnetz mit schmalen Grünstreifen mit Fuß- und Radwegen auf. Jede Nachbarschaft soll Anschluss an einen Grünraum haben, in dem auch das abfließende Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet wird. Weitere Freiraumelemente wie Bänke, Spiel- und Rasenflächen steigern die Aufenthaltsqualität und können von allen Bewohner*innen genutzt werden.</p>
<i>Straßen und Wege</i>	<p>Der Straßenraum soll den dörflichen Charakter der geplanten Bebauung widerspiegeln. Zu diesem Zweck ist ein geschwungener Straßenverlauf mit geringer Breite, gepflasterter Oberfläche und Bauminseln geplant. Die Etablierung einer gemischten Verkehrsfläche im Sinne des „Shared Space“ bietet sich hier an, um dem Straßenraum zusätzlich auch eine Aufenthaltsqualität zu verleihen. Die Erschließung der Nachbarschaften erfolgt über eine zentrale Erschließungsanlage, um die sich die Bebauung gruppiert.</p>
<i>Regenwasser</i>	<p>Die Regenwasserableitung erfolgt innerhalb der Grünflächen in offenen Mulden und Retentionsflächen, die in die Freiraumgestaltung integriert werden.</p>

## 5.4 Resümee der Öffentlichkeitsveranstaltungen

„Gemeinsam das Beste erreichen!“ – Zusammen mit den Anwohnern und interessierten Bürger\*innen wurden in drei durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen Ideen, Bedenken, Anregungen, Themenschwerpunkte, Leitideen sowie mögliche Entwicklungsszenarien vorgestellt, diskutiert, erarbeitet, vertieft und konkretisiert. Im Ergebnis haben sich dadurch deutliche Anhaltspunkte ergeben, wie die beteiligte Bevölkerung sich die Entwicklung des Stadtteils in Zukunft vorstellt.

Die meisten positiven Rückmeldungen bekam das Szenario „Dörfliche Nachbarschaften“, wobei auch eine Reihe von Aspekten aus dem Szenario „Wohnen im Grünen“ positiv bewertet wurde.

Die in diesem Zusammenhang erstellte Dokumentation der Szenarienerwerkstatt bietet einen detaillierten Einblick in das Beteiligungsverfahren und die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Themen.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.11.2017 wurden folgende Beschlüsse getroffen:

*Themenbereiche der Öffentlichkeitsbeteiligung*

a) Die Dokumentation der Szenarienerwerkstatt zur Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes zum Wohngebiet „Sieben Eichen - Glashütter Damm“ wird zur Kenntnis genommen.

b) Die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes aufbauend auf die Ergebnisse der Beteiligung unter Berücksichtigung der im Sachverhalt genannten Themenbereiche wird beschlossen.

Folgenden Hauptthemenbereiche wurden beschlossen:

**Bewahrung des städtebaulichen Charakters des Glashütter Damms:** Der Charakter des Glashütter Damms soll nicht durch abriegelnde Bebauung (geschlossene Blockstrukturen) verändert werden. Der Alleecharakter kombiniert mit einer offenen Bebauung, ist ein ortsbildprägendes Merkmal, das z. B. durch Stadtvillen und Kaffeemühlhäuser an dieser Stelle ergänzt werden kann.

**Verträgliche Gestaltung der Übergänge zwischen Bestandsbebauung und neuem Baugebiet:** Durch öffentliche Grünstreifen und öffentliche Wegführungen sowie gemäßigte Übergänge hinsichtlich der Bebauungshöhen an den Rändern des neuen Baugebietes soll, soweit wie möglich ein gebietsverträglicher und grüner Übergang geschaffen werden.

**Einfügen des Baugebietes in die Landschaft:** Keine harten Bebauungskanten zum Siedlungsrand, sondern die Umsetzung eines landschaftlich verträglichen Übergangs zwischen Neubaugebiet und Tarpenbekeniederung, z. B. durch Eingrünung oder niedrige Bebauung, soll Ziel der Entwicklung sein.

**Herstellung eines dörflichen Erscheinungsbildes:** Hinsichtlich der Gestaltung des neuen Baugebietes soll eine Architektur-, Formen- und Materialsprache zur Umsetzung kommen, die eher einen dörflichen Charakter hat. Dies betrifft sowohl das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes wie Straßen und Grünräume, als auch gestalterische Vorgaben für den zukünftigen Hochbau. Die in den Veranstaltungen stark nachgefragte Wohnform Einfamilienhaus soll als Bautypologie hierbei berücksichtigt werden.

**Herstellung einer nutzbaren Grünfläche:** Eine Grünanlage oder ein Grünflächenverbund soll geschaffen werden. Hinsichtlich der Ausstattung und Dimensionierung soll Sorge dafür getragen werden, dass es sich hierbei um einen Zugewinn für den gesamten Stadtteil handelt mit Angeboten für verschiedene Nutzergruppen.

**Der wohnungsnaher Zugang zu Grünflächen** soll für möglichst viele zukünftige Bewohner\*innen realisiert werden.

**Sieben Eichen als prägendes Element herausarbeiten:** Die den heutigen Ausblick prägenden sieben Bäume auf der Fläche sollen nicht nur geschützt werden, sondern darüber hinaus als besonderes Entwurfs-element so berücksichtigt werden, um weiterhin ein Identifikationssymbol, z. B. im Rahmen einer zentralen Grünfläche/Grünverbindung darzustellen.

**Seniorenrechtliches Wohnen:** Neben Einfamilienhauswünschen ist diese Wohnform ein in den Veranstaltungen oft genanntes Thema, das im Rahmen der Entwürfe berücksichtigt werden soll. Städtebaulich wird es in diesem Zuge erforderlich sein, einen entsprechenden Rahmen zu schaffen, wie soziale Treffpunkte und bessere ÖPNV-Anbindung.

**Verträgliche Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens:** Hinsichtlich der Anregungen zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sollen verschiedene Ansätze zur Autoverkehrsreduzierung geprüft und verfolgt werden. Hierunter fallen z. B.: Flankierende Maßnahmen in umliegenden bestehenden Gebieten, Einführung alternativer Mobilitätsangebote, Einrichtung autoarmer Wohnbereiche, Einrichtung einer ÖPNV-Buslinie, Verbesserung der Fuß- und Radwegvernetzung, Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen und Radwege, Berücksichtigung schwacher Verkehrsteilnehmer\*innen (Senior\*innen, Kinder). Ein Ausbau des Glashütter Damms ist nicht vorgesehen. Auch ein vollständiger Ausbau des Gebietes als autofreies/-armes Quartier soll in dieser Lage nicht realisiert werden, um nicht negative Auswirkungen auf angrenzende Quartiere zu verlagern (Parkplatzdruck).

**Wohnen in kleinen Nachbarschaften:** Hausgruppen, die über Kommunikationsräume und Gemeinschaftsflächen verfügen, sollen Bestandteil der Planungen sein.

**Blickbeziehungen vom Baugebiet in die Tarpenbekniederung:** Eine Beibehaltung von Ausblicken vom Glashütter Damm in die Landschaft wird nicht zu gewährleisten sein. Es wird angestrebt, aus dem Baugebiet neue Blickbeziehungen in die Tarpenbekniederung herzustellen.

**Herstellung von wohnortnaher Infrastruktur/Dienstleistungen:** Die Anregung, zukünftig neue Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, Angebote für Jugendliche oder Einrichtungen für Senior\*innen im Baugebiet zu schaffen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Hier muss der entsprechende Bedarf gegeben sein.

**Abstand der Bebauung zur Beek hinter der Twiete und Umgang mit Grundwasser:** Das Thema Niederschlagswasser, Oberflächenwasser und hoch anstehendes Grundwasser soll einen wichtigen Baustein für die städtebauliche Planung darstellen. Es wird angestrebt, den natürlichen Wasserkreislauf beizubehalten.

Dieser aus der Beteiligung hervorgegangene Zielekatalog, aber auch über diese Grundtendenzen hinausgehenden differenzierten Ergebnisse der Beteiligung werden nun genutzt, um die Ziele des Rahmenplanes zu konkretisieren und zu ergänzen. Diese erweiterten Ziele dienen der Erarbeitung des Rahmenplanes.

Dieses Vorgehen bzw. die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes aufbauend auf die Ergebnisse der Beteiligung unter Berücksichtigung der genannten Themenbereiche wurde daraufhin beschlossen<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Beschlussvorlage

## 6 Begleitende Fachgutachten

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans wurden erforderliche Gutachten erarbeitet. Sie dienen gleichzeitig als Grundlage, um die Ziele des Rahmenplans zu konkretisieren und zu ergänzen. Im Folgenden werden sie kurz dargestellt.

### 6.1 Wasserinfrastruktur

Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung rücken in der heutigen Zeit immer stärker in den Fokus. So soll das neue Quartier „Sieben Eichen“ als zukunftsweisendes Modellvorhaben der Stadt Norderstedt für eine nachhaltige, resiliente Siedlungsentwicklung stehen. Ein besonderer Baustein eines solchen Konzeptes ist der erlebbare Umgang mit Regenwasser im Freiraum und die Erlebbarkeit dessen im Quartier. Begleitend wird eine Machbarkeitsstudie für das Baugebiet erstellt, die vom Forschungsprojekt netWORKS 4 in Zusammenarbeit mit der Stadt Norderstedt, in der verschiedene Maßnahmen zur Kopplung von grau-blau-grüner Infrastruktur vorgestellt und deren Umsetzung geprüft werden. netWORKS 4 beschäftigt sich mit der Rolle von Wasser und seinen Infrastrukturen in Städten sowie deren erforderliche Anpassungen an den Klimawandel. Wasserinfrastrukturen müssen robust und anpassungsfähig gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. häufigere Starkregen und verstärkter Hitzestress) sein. Zugleich müssen sie einen möglichst schonenden und effizienten Umgang mit Ressourcen garantieren. Ziel ist es hieraus resultierende, sinnvolle und machbare Bausteine wie Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung, Bewässerung, Wasserspiel und -erlebnis, Betriebswasseraufbereitung usw. in der Planung zu berücksichtigen und in Bebauung, Grün- und Straßenräume zu integrieren.

Die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte durch das Büro Ramboll Studio Dreiseitl.

### 6.2 Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag

Der grünordnungsplanerische Fachbeitrag (GPF) wurde von BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH erarbeitet und soll die vorhandenen Grünstrukturen und Landschaftselemente berücksichtigen. Hierbei erfolgen eine Bestandserfassung und -bewertung insbesondere der Biotoptypen, eine überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie Erläuterungen zum Grünkonzept. Zusätzlich wird der Baumbestand erfasst und bewertet, das faunistische Potenzial abgeschätzt und die artenschutzrechtlichen Wirkungen bewertet. Mit dem GPF sollen zudem durch hochwertig gestaltete Grünzüge, Freiflächen und Wohnumfelder, Bereiche zum Aufenthalt und zur Kommunikation geschaffen werden. Hierzu wurde ein grünplanerisches Konzept zur Entwicklung und Einbeziehung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen, unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Stadtplanung, Verkehrsplanung und die Oberflächenentwässerung erarbeitet. Zudem sind zahlreiche Anmerkungen und Wünsche von der Bevölkerung geäußert worden, deren Umsetzungsmöglichkeiten im Gebiet genauer betrachtet wurden.

### 6.3 Fachbeitrag Verkehr

Im Rahmen des Fachbeitrages Verkehr, erarbeitet durch das Büro SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, wurden die innere und äußere Verkehrserschließung konkretisiert sowie Hinweise zur Gestaltung zusätzlicher Mobilitätsangebote abgeleitet.

Die Vorschläge der Verkehrsplaner beruhen auf einer Analyse des bestehenden Verkehrsnetzes. Somit wurde auch berücksichtigt, mit welchen Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr auf das bestehende Netz zu rechnen ist. Auch wurde betrachtet mit welchen Maßnahmen die derzeitige verkehrliche Situation insgesamt verbessert werden kann. Die Bausteine des Mobilitätskonzeptes umfassen Themen des Autoverkehrs, des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Fuß- und Radverkehrs und alternative Mobilitätsangebote.

Für die interne Erschließung werden u. a. die notwendigen Straßenraumbreiten für die im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächen und ein straßenunabhängiges Wegesystem empfohlen.

## **7 Städtebaulicher Rahmenplan**

### **7.1 Was ist ein Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist eine informelle Planung, die in ihrer Aussagenschärfe und in ihrem Maßstab zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan angesiedelt ist. Der Rahmenplan definiert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein Plangebiet. Er trifft Aussagen zur Erschließung, zur baulichen Entwicklung sowie zu Grün und Freiraumstrukturen. Auf der Grundlage des Rahmenplanes können in einem weiteren Schritt die Bebauungspläne erarbeitet werden, die dann die für die Bebauung des Gebietes erforderlichen Baurechte schaffen.

Der Rahmenplan hat bindenden Charakter für das Verwaltungshandeln, begründet aber keine Rechtsansprüche und führt daher nicht zu unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen auf die Bürger\*innen. Mit der Rahmenplanung ist beabsichtigt, die privaten und öffentlichen Belange frühzeitig zu integrieren, um eine zügige Umsetzung der beabsichtigten räumlichen Entwicklung zu gewährleisten.

### **7.2 Inhalt des Rahmenplanes**

Der städtebauliche Rahmenplan setzt sich aus einem Erschließungskonzept, einem Grün- und Freiraumkonzept und einem Entwässerungskonzept zusammen. Die dort erläuterten Einzelaspekte werden schließlich im Rahmenplan zusammengeführt.

### **7.3 Städtebauliches Konzept**

Der hier vorliegende Rahmenplanentwurf dient der Vorbereitung eines neuen Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung von Norderstedt.

Bei der Durchführung des Beteiligungsverfahrens (siehe Kapitel 5) war es der Stadt wichtig, dass zum einen die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung wie etwa die Herstellung eines Wohngebietes mit verschiedenen Wohnformen und mind. 50% sozial gefördertem Wohnungsbau, die Ausbildung eines den Siedlungsrand begleitenden Grünzuges in Anlehnung an das „Grüne Leitsystem“, der Erhalt der „sieben Eichen“ sowie die Anbindung an den Glashütter Damm in den Rahmenplan einfließen. Zum anderen diese um gemeinsam mit den Menschen im Stadtteil erarbeitete Ziele ergänzt werden.

Auch diese Entwurfs Elemente, z.B. Anlagen des zentralen Grünzuges, der Wege- und Grünverbindungen zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung sowie des Erhalts des Alleecharakters und der offenen Bebauungsstruktur am Glashütter Damm finden sich im Rahmenplan wieder.



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept | Lageplan (siehe Anlage 7)

### 7.3.1 Städtebauliche Ziele

- Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- Wahrung des städtebaulichen Charakters des Glashütter Damms
- Bildung von kleinen Nachbarschaften
- Kleinteilige Bebauung im Übergang zur Bestandsbebauung
- Herstellung eines dörflichen Erscheinungsbildes
- Einfügen des Baugebietes in die Landschaft
- Schaffung von neuen Ausblicken in die Landschaft

### 7.3.2 Bautypologie und Geschossigkeit

Die Entwicklung von Wohnraum ist die oberste Zielsetzung, die mit diesem Rahmenplan verfolgt wird. Eine urbane und starkverdichtete Bebauung wird dabei nicht angestrebt. Das Plangebiet soll sich durch

eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen, wie z. B. Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau auszeichnen. Die Realisierung dieser Mischung soll auch dazu beitragen, dass verschiedene Nutzergruppen angesprochen werden und Angebote für verschiedene Wohnansprüche im Lebenszyklus geschaffen werden.

#### *Stadtvillen am Glashütter Damm*

Die offene Bebauung entlang des Glashütter Damms ist ein prägendes Merkmal. Der städtebauliche Charakter entlang des Glashütter Damms soll nicht durch abriegelnde Bebauung verändert werden. Entlang des Glashütter Damms ist daher eine offene Baustruktur mit angemessener Verdichtung vorgesehen. Dies wird insbesondere durch das Motiv der im Verlauf des Glashütter Damms bereits vorhandenen Typologie sogenannter „Kaffeemühlen-Häuser“ ergänzt. Hierbei handelt es sich um überwiegend zweigeschossige Stadtvillenbebauung mit mehreren Wohneinheiten. Diese sollen das vorhandene Straßenbild einer aufgelockerten Alleebebauung fortführen.

#### *Geschosswohnungsbau*

Das Plangebiet soll für möglichst viele zukünftige Bewohner\*innen einen wohnungsnahen Zugang zu Grünflächen ermöglichen. Der direkte Zugang zu nutzbaren Grünflächen ist eine wesentliche Qualität für Wohnungen ohne eigene Gärten. Zu diesem Zweck soll zentral im neuen Baugebiet in bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern das „Wohnen im Grünen“ entlang einer neuen Parkanlage realisiert werden. Mit einem Anteil von mind. 50% sozial gefördertem Wohnungsbau soll zudem dringend benötigter, günstiger Wohnraum erstellt werden.

#### *Wohnen in kleinen Nachbarschaften*

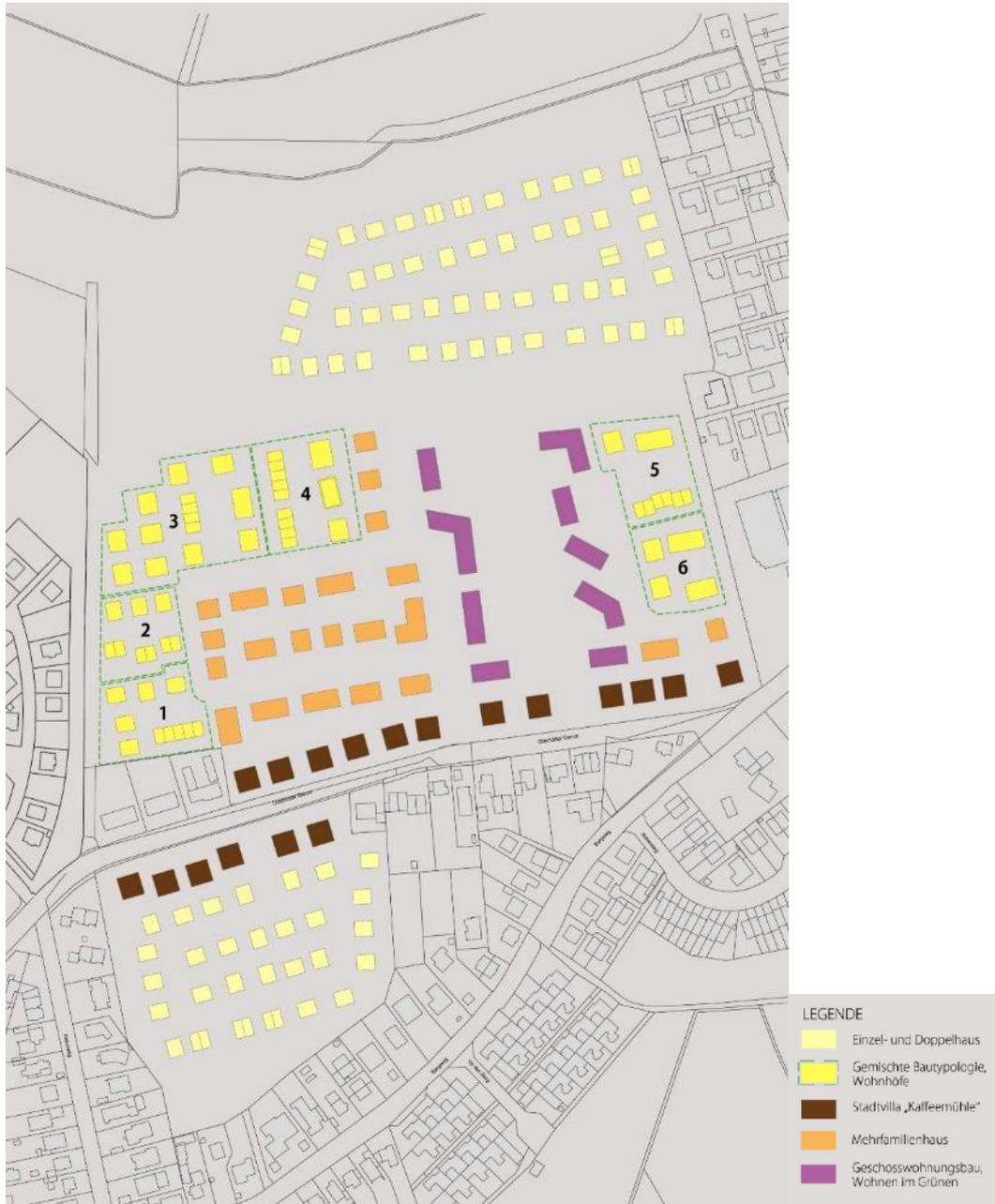
Das Wohnen in kleinen Nachbarschaften, die sich um einen gemeinsamen Erschließungskern gruppieren, ergänzt das Angebot an kleinräumiger Durchmischung. Die vorgesehenen Wohnhöfe bilden „Dörfliche Nachbarschaften“, die über Kommunikationsräume und Gemeinschaftsflächen verfügen. Unterschiedliche architektonische Lösungen und Bautypologien sind kombinierbar und können für verschiedene Zielgruppen wie Familien, Senioren oder Menschen, die autofreies Wohnen bevorzugen, hergestellt werden.

#### *Mehrfamilienhäuser*

Eine weitere bauliche Verdichtung soll durch die Realisierung von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im westlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgen. Mit einer großen Bandbreite an Wohnungsangeboten z. B. kleinen und größeren Wohnungen, wird eine gemischte Bewohnerstruktur angestrebt. Hierdurch sollen eine größtmögliche soziale Mischung und eine Mischung verschiedener Altersstrukturen im Gebiet sichergestellt werden.

Zur Befriedigung der starken Nachfrage der Wohnform der Einfamilien- und Doppelhausbebauung sind im nördlichen Siedlungsrand sowie südlich des Glashütter Damms ausschließlich diese Bautypologien vorgesehen.

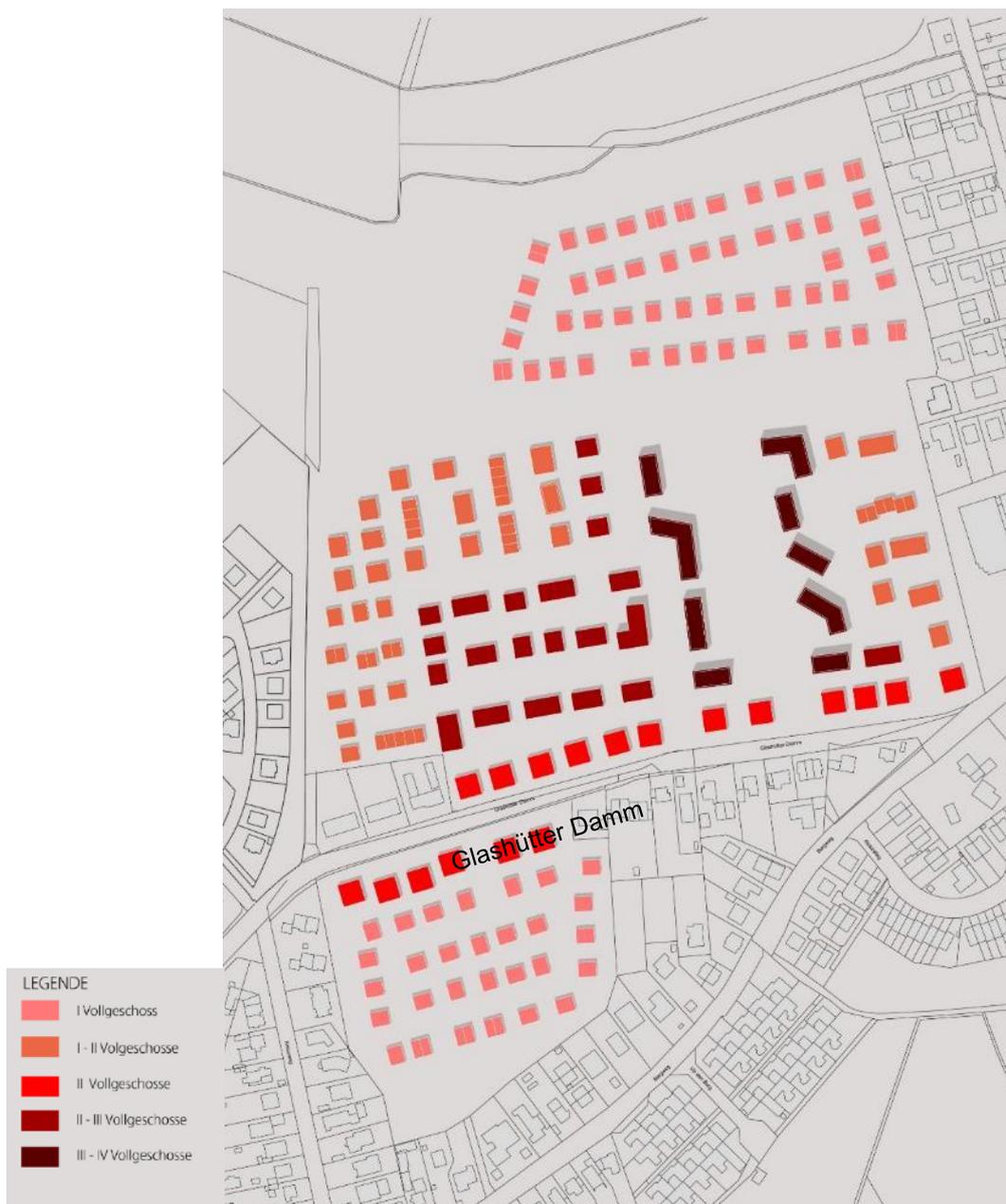
### *Einfamilien- und Doppelhäuser*



**Abbildung 12: Bautypologien (siehe Anlage 8)**

Mit der Planung soll ein verträglicher Übergang zwischen der Bestandsbebauung und dem neuen Baugebiet sowie ein harmonisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft erreicht werden. An allen Rändern des neuen Baugebietes nimmt daher die Bebauungsdichte

und -höhe ab. Eine maximale Höhe von vier Vollgeschossen (IV) im zentralen Bereich soll nicht überschritten werden.



**Abbildung 13: Geschossigkeit (siehe Anlage 9)**

Die eingeschossige Bebauung bildet nach Norden und Süden den räumlichen Abschluss des neuen Plangebietes. Die Höhenentwicklung des Plangebietes passt sich damit dem angrenzenden Stadtteil und der umgebenden Bebauung an und vermittelt gleichzeitig zwischen Bebauung und der angrenzenden Landschaft.

### 7.3.3 Gestaltung

Das neue Baugebiet soll insgesamt durch ein dörfliches Erscheinungsbild geprägt sein. Hinsichtlich der Gestaltung des neuen Baugebietes soll daher eine Architektur-, Formen- und Materialsprache zur Umsetzung kommen, die eher einen dörflichen, weniger einen urbanen Charakter hat. Dies betrifft sowohl das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes in Form von Straßen und Grünräumen als auch gestalterische Vorgaben für den zukünftigen Hochbau.

Bei der Materialwahl sollen daher überwiegend ortstypische und traditionelle Materialien wie Rotklinker, Putz und Holz verwendet werden. Das geneigte Dach als ein prägendes Element des dörflichen Erscheinungsbildes sollte gefördert werden, um das Ziel einer harmonischen Dachlandschaft zu erreichen. Gründächer sollen insbesondere in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus die Dachlandschaft prägen. Zur Vermeidung eines zu homogen-monotonen Erscheinungsbildes sowie einer zu starken Einschränkung der städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsspielräume soll dennoch auch den individuellen Gestaltungswünschen der Bauherren Raum gegeben werden. Hierdurch können z. B. die Wohnhöfe einen besonderen Charakter erhalten und durch gestaltprägende Bedeutung zu einer Adressbildung im Quartier beitragen.

Durch die Anordnung der Bebauung werden neue Ausblicke in die Freiräume und in die offene Landschaft ermöglicht. Die Vermeidung von geschlossenen Blockrandstrukturen ermöglicht zudem eine Vernetzung des privaten und öffentlichen Freiraumes sowie Blickbeziehungen in die Freiflächen.

### 7.3.4 Nutzungen

Das Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Wie bereits in dem Kapitel zu den Bautypologien beschrieben, sollen unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Neben den heute im direkten Umfeld bereits reichlich vorhandenen Angeboten für Familien (Häuser mit eigenen Gärten und großer Wohnfläche) sollen vor allem Wohnungsangebote geschaffen werden, die derzeit im direkten Umfeld weniger zahlreich vorhanden sind. Die Plankonzeption zielt darauf ab in den Segmenten der kleinen, der barrierefreien sowie der bezahlbaren Wohnungen das Angebot deutlich zu erhöhen. Mögliche Nutzergruppen wären junge Menschen, die am Beginn ihres beruflichen Werdeganges stehen, ältere Menschen, die sich hinsichtlich ihrer Wohnfläche eher verkleinern wollen, oder auch Menschen, die aufgrund ihrer familiären und beruflichen Situation auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind (z.B. Alleinerziehende).

Auch wohnbegleitende Nutzungen wie Quartierstreffe und Cafés, Dienstleistungen oder soziale Einrichtungen sind im neuen Baugebiet denkbar. Ob und in welchem Maße ein Bedarf an wohnortnaher Infrastruktur und Dienstleistungen gegeben ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Gewerbliche oder größere Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen und werden städtebaulich an dieser Stelle nicht für sinnvoll erachtet. Sie würden dem angestrebten Charakter des Gebietes wi-

dersprechen und zudem ggf. bestehende Einzelhandelsstandorte (z. B. Immenhof) wesentlich schwächen.

## 7.4 Erschließung

Das Verkehrskonzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über den Glashütter Damm vor. Für den ruhenden Verkehr (Besucherparken) werden ausreichende Flächen im Plangebiet sowie am Glashütter Damm geschaffen. Die Straßenräume werden allen Verkehrsarten gleichermaßen angemessen Raum bieten und werden somit sowohl den Aspekten Fuß- und Radverkehrsförderung als auch der Aufenthaltsqualität und Stadtgestalt gerecht (z.B. Mischverkehrsflächen).

Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen können zusätzlich die Verbindungen in Richtung Osten (Jägerlauf) und Westen (Kreuzweg) im Siedlungsrandbegleitenden Grünzug nutzen. Auch eine straßenunabhängige Wegeverbindung in Richtung Ossenmoorpark ist vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ermöglichen die Geh- und Radwege in den Grünzügen sowie am Gebietsrand eine Führung überwiegend unabhängig vom Kfz-Verkehr.

Ziel der Planung ist es außerdem sowohl für die neuen als auch für die heutigen Bewohner das ÖPNV-Angebot am Glashütter Damm zu verbessern. Aufgrund des engen Straßenquerschnitts und der zu erhaltenden Baumallee im Glashütter Damm ist voraussichtlich keine Erschließung mit Standardlinienbussen möglich, sodass alternative Erschließungsformen (z.B. Kleinbusse) notwendig sind. Angesichts neuer technischer Möglichkeiten wäre langfristig für diesen Streckenabschnitt auch der Einsatz autonom fahrender Kleinbusse zu prüfen. Eine Bushaltestelle ist am Glashütter Damm im Rahmenplan vorgesehen. Im Plangebiet selbst und insbesondere am Glashütter Damm sind Flächen für Car- und Bikesharing geplant.

Hinsichtlich der Erschließung des Gebietes durch technische Infrastruktur werden Systeme angestrebt, die den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht werden. Zur Abführung des Niederschlagswassers liegt eine Machbarkeitsstudie vor, deren Bausteine im Plangebiet zur Umsetzung kommen sollen. Die Wärmeversorgung betreffend werden zwei Vorzugsvarianten vorgestellt, deren Umsetzung im Rahmen der Baugebietsentwicklung geprüft werden soll

### 7.4.1 Ziele Verkehr und Erschließung

- Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsstraßennetz
- Verbesserung der Fuß- und Radwegvernetzung
- Integration alternativer Mobilitätsangebote
- Ergänzung/Ausbau des ÖPNV-Angebotes
- Stärkung der Verkehrssicherheit
- Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

## 7.4.2 Verkehrskonzept

Die Straßenräume sollen den Mindestanforderungen des motorisierten Verkehrs gerecht werden, gleichzeitig aber die Aspekte Fuß- und Radverkehrsförderung, Aufenthaltsqualität und Stadtgestalt in den Vordergrund heben.

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsstraßennetz (Glashütter Damm) erfolgt über drei Kfz-Anbindungspunkte. Die neu herzustellenden Einmündungen werden entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraße bzw. Sammelstraße geplant. Mit dem vorgesehenen Geh- und Radwegenetz sollen viele Anknüpfungspunkte nach außen hergestellt und so eine Vernetzung mit dem bestehenden Stadtteil gewährleistet werden. Die übergeordneten Wegeverbindungen am Siedlungsrand und in Richtung Ossenmoorpark und Segeberger Chaussee genießen hierbei auch hinsichtlich ihrer Ausbauqualität besondere Priorität und sollen für sämtliche Alters- wie auch Nutzergruppen komfortabel sein. Mit dem geplanten Erschließungskonzept sind somit für Fußgänger\*innen Anbindungen an Fußwege im Bereich Jägerlauf, Bargweg, Kreuzweg/Immenhorst gewährleistet. Auch für die Radfahrer\*innen sind mit dem Erschließungskonzept Anbindungen an die vorhandenen Radrouten Jägerlauf sowie Bargweg und damit im weiteren Verlauf an die Velourrouten geplant. Ein wichtiger Aspekt bei der Wegeführung ist hierbei das Ziel einer straßenverkehrsunabhängigen Führung unter Reduzierung von Straßenquerungen.

*Äußere Verkehrserschließung*



**Abbildung 14: Erschließungskonzept (siehe Anlage 10)**

Die Abwicklung des zusätzlichen Kfz-Verkehrs ist durch den vorhandenen Straßenquerschnitt des Glashütter Damms weiterhin uneingeschränkt möglich. Lediglich im östlichen Bereich des Glashütter Damms werden, z.B. zur Gewährleistung der Besucherparkstände, Anpassungen am Straßenquerschnitt notwendig.

#### ÖPNV und alternative Mobilitätsangebote

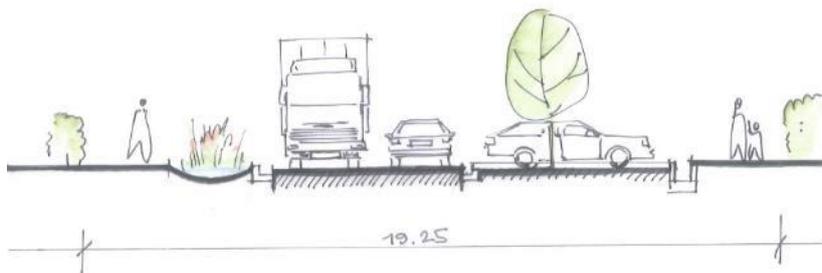
Zur äußeren Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden in diesem Bereich ebenfalls Flächen zur Herstellung von Bushaltestellen gesichert. Zwar ist der Glashütter Damm nicht geeignet, um den Begegnungsverkehr von zwei Standartlinienbussen aufzunehmen, doch sollen Konzepte unter Verwendung von Kleinbussen geprüft werden. Auch wäre vorstellbar, dass in Anbetracht der schwierigen Linienführung mit heutigen Standartbussen in

Zukunft ein Angebot von kleinen autonom fahrenden Bussen einen Beitrag zur Erschließung leisten kann. Hinsichtlich entsprechender Konzepte ist der Rahmenplan offen und sollen im weiteren Verfahren verfolgt werden.

Andere alternative Mobilitätskonzepte wie z.B. Car- und Bikesharingangebote ergänzen zudem das Angebot und können im Rahmenplan-gebiet untergebracht werden. Geeignet diese Mobilitätskonzepte aufzunehmen und zu bündeln ist am Glashütter Damm im östlichen Planbereich. Hier konzentrieren sich die Straßen- und Wegebeziehungen sowohl aus dem neuen Baugebiet wie auch aus dem bestehenden Quartier Zusammen mit der Bushaltestelle ergibt sich ein konzentriertes Mobilitätsangebot.

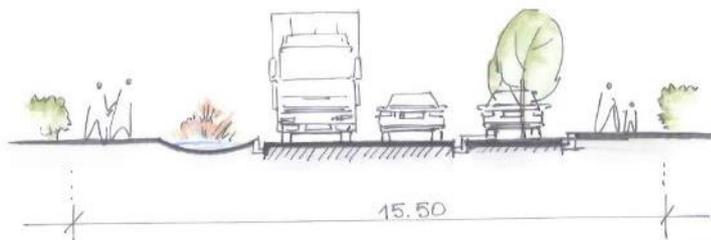
Das Straßennetz im Plangebiet wird in drei Kategorien gegliedert. Die Sammelstraße dient der zentralen Gebietserschließung, über die auch die Mehrzahl der Wohneinheiten erschlossen wird. Sie sind so Bemessen (min. 19,25 m) sodass Besucherparkstände sowie Flächen für die Versickerungsanlagen untergebracht werden können.

*Innere Verkehrserschließung*



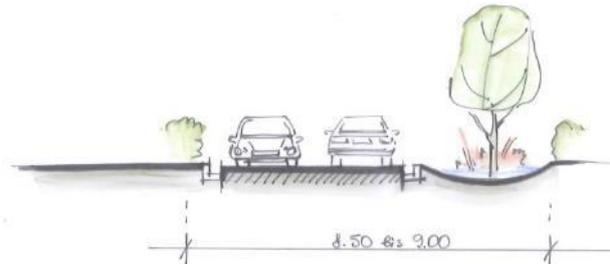
**Abbildung 15: Sammelstraße**

Die zweite Straßenkategorie mit einer Breite von mindestens 15,5 m bildet die Wohnstraße. Hier sind ebenfalls Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen, die in Mischverkehrsflächen (mit einseitigen Parken in Senkrechtaufstellung) integriert werden sollen. Alternativ und kann der Ausbau auch im Separationsprinzip (mit einseitigen Längsparkstreifen) erfolgen.



**Abbildung 16: Wohnstraße**

Die Wohnwege mit mindestens 9,0 m Breite bilden die dritte Straßenkategorie im Plangebiet. Sie entspricht der typischen Entwurfsituation in einem Wohngebiet und wird als Mischverkehrsfläche entworfen. Sie kann voraussichtlich auch als verkehrsberuhigter Bereich „Spielstraße“ beschildert werden. Das Parken erfolgt ausschließlich auf privaten Grund.



**Abbildung 17: Wohnwege**

Für die Erschließung der kleinen Nachbarschaften sind private Erschließungsflächen vorgesehen. Diese Erschließungsanlagen „Wohnhöfe“ sollen mehrere Funktionen erfüllen und sind daher als Kommunikations- / Begegnungsräume und Gemeinschaftsflächen im Sinne eines „shared space“ zu entwerfen.

#### Rad- und Fußwegenetz

Das Rad- und Fußwegenetz wird in die Kategorien Haupt-, Quartiers- und Nachbarschaftsverbindungen gegliedert. Die Hauptwegeverbindung im Norden des Plangebietes greift dabei die im Fußwegkonzept der Stadt Norderstedt vorgesehene übergeordnete Verbindung zwischen Jägerlauf und Immenhorst/Kreuzweg auf. Die Quartiersverbindungen stellen die Anbindungen an die umliegenden Quartiere oder an die Hauptwegeverbindung her. Die Nachbarschaftsverbindungen weisen eine eher kleinräumige Bedeutung innerhalb der jeweiligen Nachbarschaften auf. Entsprechend ihrer Nutzung und Frequentierung sind die Hauptwegeverbindungen mit einer Breite von 5,0 m und die Quartiers- und die Nachbarschaftswege mit einer Breite von 3,0 m herzustellen.

Zusätzlich zu den Straßenverbindungen, stehen somit den Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen eigene Wege zur Verfügung, die es ermöglichen, sich im Plangebiet mit möglichst wenigen Berührungspunkten mit dem Kfz-Verkehr zu bewegen. Lediglich im westlichen Bereich des Glashütter Damms ist mit einem erhöhten Querungsbedarf der Quartiersverbindung zu rechnen. Hier ist in Rahmen der zukünftigen Ausbauplanung ein entsprechendes Konzept für eine sichere Querung vorzusehen.

### 7.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehenden Netze für Strom und Telekommunikation/ Internet WilhelmTel angeschlossen werden.

*Strom und Telekommunikation*

Auch die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden.

*Wasserversorgung*

Hinsichtlich der Wärmeversorgung des Gebietes bzw. der Gebäude ergeben sich verschiedene Möglichkeiten einer Versorgung. Die Machbarkeit der beiden Vorzugsvarianten ist gegeben, der Rahmenplan ist aber auf keine Versorgungsart festgelegt.

*Wärmeversorgung*

Die Stadtwerke Norderstedt sehen zwei Varianten der Wärmeversorgung als mögliche Optionen:

- Es besteht die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung. Es kann an das Fernwärmenetz des Blockheizkraftwerks (BHKW) am Kielortring angeschlossen werden. Aufgrund des sehr günstigen Primärenergiefaktors stellt dieses bewährte System eine sehr umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher. Auch wäre eine Ergänzung des Systems durch Solarthermie möglich.
- Es kann ein sogenanntes kaltes Nahwärmenetz installiert werden. Über Sondenbohrungen oder den Einsatz von Flächenkollektoren, z.B. im Erdreich des Straßenraums, wird die Wärme aus dem Erdreich aufgenommen, auch hierbei kann das System durch Solarthermie ergänzt werden. Über Wärmepumpen werden die Haushalte mit der Wärme aus diesem Netz versorgt, durch Einsatz entsprechender Technik ist in den Sommermonaten auch eine Kühlung der Wohngebäude möglich. Die öffentliche Infrastruktur, das Netz und die Zentrale, kann durch die Stadtwerke erstellt und betrieben werden.

Beide Möglichkeiten der Wärmeversorgung stellen als Vorzugsvarianten aus Sicht der Stadtwerke realisierbare und umweltfreundliche Systeme dar, deren Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzungsplanung des Baugebietes vorgesehen ist. Die Vorzugsvarianten werden Inhalt einer nachgelagerten Betrachtung im Zuge der Bauleitplanung und der Baugebietsentwicklung. Zu diesem Zeitpunkt kann konkret auf sich ergebende Abhängigkeiten eingegangen werden. Beispielsweise können gerade auch im Einfamilienhausbau individuelle Systeme der Wärmeerzeugung mittels eigener Wärmepumpen den zentralen Vorzugsvarianten überlegen sein. Denkbar wäre es auch im Rahmen von Wettbewerbsverfahren neben städtebaulichen und hochbaulichen auch energetische Konzepte zu erarbeiten, deren Effizienz immer auch gegenüber den Vorzugsvarianten nachzuweisen wäre.

Hinsichtlich der Abführung des anfallenden Wassers im Gebiet wurde die bereits benannte Machbarkeitsstudie erstellt, die in Kapitel 7.6 dargestellt wird. Es ist hierin vorgesehen, dass das Niederschlagswasser auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen über die neuen Grünstrukturen abgeführt und zurückgehalten wird. Hiermit soll ein möglichst hoher Anteil von Versickerung und Verdunstung im Gebiet gewährleistet werden, um einen weitestgehend natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten.

*Regenwasserabführung*

*Schmutzwasserentsorgung*

Die Abführung des Schmutzwassers erfolgt über die Einleitung in das bestehende Kanalnetz.

*Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt unter Einbeziehung in das in Norderstedt vorhandene System der Müllabfuhr. Die Erschließungsstraßen sind für die Befahrung durch die Müllfahrzeuge ausgelegt. In Abhängigkeit der Baugebietsentwicklung sind gerade für die Mehrfamilienhäuser auch die von der Stadt eingeführten Unterflur Müllsysteme denkbar.

## 7.5 Grün + Freiraum

Das Grünplanerische Konzept berücksichtigt vorhandene Grünstrukturen und Landschaftselemente. Die im Zentrum des Gebietes vorhandene Baumreihe gibt diesem Rahmenplan den Titel. Die Eichen werden dauerhaft durch einen neuen Grünzug erhalten. Die Bäume an den Rändern des Plangebietes werden durch entsprechende Grünflächen geschützt und auch die Lindenallee des Glashütter Damms wird als ortsbildprägendes Element erhalten und ergänzt.

Der Rahmenplan sieht darüber hinaus als Parkanlagen mit Spielplätzen, Begegnungspunkten, Liegewiesen, Aussichtspunkten usw. ausgestattete Grünzüge im zentralen Bereich und am Siedlungsrand im Übergang zur Tarpenbekniederung vor. Zusammen mit den schmalen Grünflächen entlang der Plangebietsgrenzen dienen diese Flächen dazu, Fuß- und Radwege und Bereiche für die Regenwasserretention aufzunehmen.

Die Grünflächen am Siedlungsrand sind Ergänzung des sogenannten Grünen Leitsystems und bilden den Übergang zur „landschaftlichen Kulisse“ der Tarpenbekniederung. Diese Niederungsbereiche sind z.B. Ausgleichsflächen, also naturnah zu erhalten und nicht als nutzbare Parkanlagen vorgesehen. Hier sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zu einer Verbesserung der Biodiversität beitragen.

### 7.5.1 Ziele Grünordnung

- Gestaltung und Herstellung nutzbarer öffentlicher Grünflächen
- Erhalt ortsbildprägender Elemente
- Integration gesetzlich geschützter Biotope in die Planung
- Weiterentwicklung des Naturraums (Tarpenbek-Ost-Niederung)
- Ergänzung der Alleebäume entlang des Glashütter Damms
- Schaffung neue Grünstrukturen (z.B. Baumpflanzungen)

### 7.5.2 Grünkonzept

Das Grünkonzept und damit auch der Rahmenplan ist durch die großzügige Durchgrünung des Gebietes mit Grünflächen gekennzeichnet. Hier sind insbesondere die Grünflächen um die Großbäume (Eichen), der zentrale Grünzug zwischen den Mehrfamilienhäusern, Grünflächen südlich der Beek in der Twiete, Grünflächen an der Tarpenbekniederung sowie randliche Grünstreifen im Übergang zur Bestandsbebauung zu nennen. Die Ergänzung vorhandener Grünstrukturen

(Lindenallee) sowie die Schaffung neuer Baum- und Gehölzpflanzungen tragen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.



**Abbildung 18: Grün + Freiraumkonzept (siehe Anlage 11)**

Die vorrangige Aufgabe der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünfläche ist es, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, zu sichern und zu schützen. Die prägenden Großbäume sollen dabei nicht nur geschützt, sondern darüber hinaus als besonderes Entwurfs-element berücksichtigt bzw. weiterhin als Identifikationssymbol auch erlebbar gemacht werden. In diesem ca. 45 m breiten Grünzug können Entwässerungsmulden sowie Wegeverbindungen geschaffen werden und so das Wegenetz ergänzen. Als extensiv gepflegte, offene Rasen-

„7-Eichen“

bzw. Wiesenflächen mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen bietet der Grünzug eine nutzbare Grünfläche für verschiedene Nutzer\*innen.

*Zentraler Grünzug*

Die zentrale Grünfläche schafft eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung zum Glashütter Damm. Damit wird auch das Ziel des wohnungsnahen Zugangs zu Grünflächen für möglichst viele zukünftige Bewohner\*innen realisiert. Hier sollen Spielflächen und Entwässerungsbereiche integriert werden. Durch die Ausstattung mit diversen Spielgeräten und Gestaltung als Grünfläche entsteht eine Grünanlage, die ein Zugewinn für den gesamten Stadtteil schafft und Angebote für verschiedene Nutzergruppen ermöglicht.

*Beek hinter der Twiete*

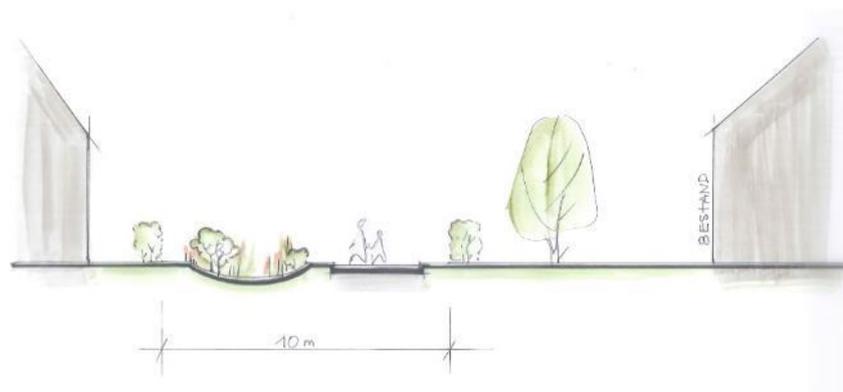
Nördlich des Plangebietes verläuft die Beek in der Twiete. Zur Schaffung eines „grünen“ Übergangs und des Einfügens in die Landschaft ist hier eine extensiv genutzte, naturnahe Grünfläche geplant. Sie dient auch dem Schutz der Beek sowie der begleitenden Gehölzstrukturen. Hierdurch wird zudem auf schwierige Bodenverhältnisse (hoch anstehendes Grundwasser) reagiert. Durch Schaffung von kleineren Retentionsflächen kann dieser Bereich durch das Auffangen des Oberflächenwassers entlastet werden.

*Grünflächen an der Tarpenbekniederung*

Ein landschaftsverträglicher Übergang zwischen Neubaugebiet und der Tarpenbekniederung ist ein wichtiges beschlossenes Ziel. Mit der Entwicklung von u.a. naturnahen Grünflächen in diesem Bereich wird diesem Ziel entsprochen. Mit der Aufnahme der übergeordneten Wegeverbindung zwischen Jägerlauf und Immenhorst, der Entwicklung von Retentions- und Spielflächen, sowie der abwechslungsreichen Gestaltung der Grünflächen werden neue Blickbeziehungen sowie Ausblicke in den Naturraum der Tarpenbek geschaffen und der Erholungs- und Nutzwert in diesem Landschaftsbereich erhöht.

*Übergang zur Bestandsbebauung*

An den Rändern zwischen Bestandsbebauung und dem neuen Baugebiet werden mindestens 10 m Breite Grünstreifen mit offenen Rasen- und Wiesenflächen mit Gehölzgruppen und Wegeführung geplant. Hierdurch wird ein Begegnungsraum sowie zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen. Gleichzeitig kann dadurch ein gebietsverträglicher und grüner Übergang zwischen vorhandener und neuer Bebauung geschaffen werden.



**Abbildung 19: Grünstreifen**

*Baum- und Gehölzpflanzungen*

Ein grundsätzliches Ziel im Rahmenplan ist u.a. der Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden Allee am Glashütter Damm. Sie soll

nicht nur geschützt und erhalten, sondern auch ergänzt werden. Zudem werden zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur optischen Eingrünung der geplanten Bebauung zahlreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Wohngebietsbezogene Grünflächen stellen als integraler Bestandteil des städtischen Freiraumsystems Standorte für neue Spiel- und Sportflächen, dar. Im Plangebiet sind daher unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen, die diverse Themen und Aktivitäten aufgreifen, geplant.

*Spielplätze im Plangebiet*

### 7.5.3 Stadtklima

Das Plangebiet liegt benachbart zur Tarpenbekniederung, welche die Funktion einer Kaltluftleitbahn übernimmt. Das Areal selbst weist nur eine geringe bioklimatische Bedeutung auf. Die Bebaubarkeit dieser Fläche wurde im Rahmen der Klimaanalyse (2014) mit dem Ergebnis überprüft, dass aufgrund der klimatisch positiven Ausgangssituation und des intensiven Luftaustausches im Umfeld nur ein geringes Konfliktpotenzial und keine negativen Effekte für den Bestand zu erwarten sind. Eine Reihe von städtebaulichen Merkmalen des Rahmenplanes sind so konzipiert, um die guten stadtklimatischen Rahmenbedingungen zu erhalten: Kleinteilige und offene Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) am Siedlungsrand ermöglichen Durchlüftung. Lange Gebäuderiegel, die einen Aufstau der Luftbewegung verursachen können, sind nicht geplant. Die Gebäudeanordnung und -ausrichtung ermöglicht weiterhin einen Luftaustausch und auch die Grünzüge im Plangebiet sind geeignet die stadtklimatische Situation bestmöglich zu erhalten.

## 7.6 Entwässerung

Die Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung hat in diesem Plangebiet einen besonderen Stellenwert. Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Netzwerk 4“ wurde ein Gutachten erarbeitet, in dem die Regenwasserabführung in den natürlichen Wasserkreislauf auch im Falle von Starkregenereignissen für das gesamte Baugebiet geplant wurde.

Die Entwässerungstopografie des Baugebietes „7-Eichen“ wird als oberflächennahes Ableitungssystem mit semizentralen Versickerungsmulden ausgebildet. Die Versickerungsanlagen werden optisch und funktional in die Straßenräume sowie in die Grünräume eingliedert, sodass eine multifunktionale Flächennutzung ermöglicht wird. Zusätzlich dienen Gründächer, poröse Belagsflächen und ein hoher Anteil von Grünflächen dazu, den potenziellen naturnahen Zustand des Gebietes zu erhalten, die Verdunstung zu fördern und die Menge des Oberflächenabflusses zu reduzieren. Für die Flächen, auf denen aufgrund des in Teilbereichen hohen Grundwasserstandes keine Versickerung möglich ist, wird durch die Planung von Verdunstungsmulden eine Retention und stark gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Beek in der Twiete vorgesehen. Die Beek in der Twiete entwässert in die Tarpenbek. Der Starkregenrückhalt wird ebenfalls in oberflächennahen Systemen realisiert. Zur Ableitung in

die semizentralen Rückhalteelemente wird hierzu auch das Straßenprofil genutzt.

### 7.6.1 Ziele der Entwässerung

- Geregelte Ableitung der anfallenden Niederschlagswasser
- Integration von oberflächennahen Rückhalte-, Ableitungs- und Versickerungselementen
- Minimierung des Oberflächenabflusses (Grund- und Gewässerschutz)
- Herstellung von multifunktionalnutzbaren Rückhalteräumen
- Entsiegelung / Vermeidung von Versiegelung

### 7.6.2 Entwässerungskonzept

Das Thema Niederschlagswasser, Oberflächenwasser und das hoch anstehende Grundwasser stellen einen wichtigen Baustein für die städtebauliche Planung dar. Die Bestrebung dieser Planung ist es, den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Mit dem Rahmenplan und dem darin integrierten Entwässerungskonzept soll ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser im Quartier ermöglicht werden. Dabei soll die Erlebbarkeit von Wasser ermöglicht werden und dazu beitragen, dass sich die zukünftigen Bewohner\*innen mit dem Gebiet identifizieren und für das Thema Wasser sensibilisiert werden. Hierzu werden oberflächennahe Ableitungssysteme geplant und, soweit möglich, auf unterirdische Ableitung/Haltung ganz verzichtet. Durch die oberflächennahe Wasserbewirtschaftung werden eine hohe Verdunstung sowie eine Grundwasserneubildung im Gebiet sichergestellt.

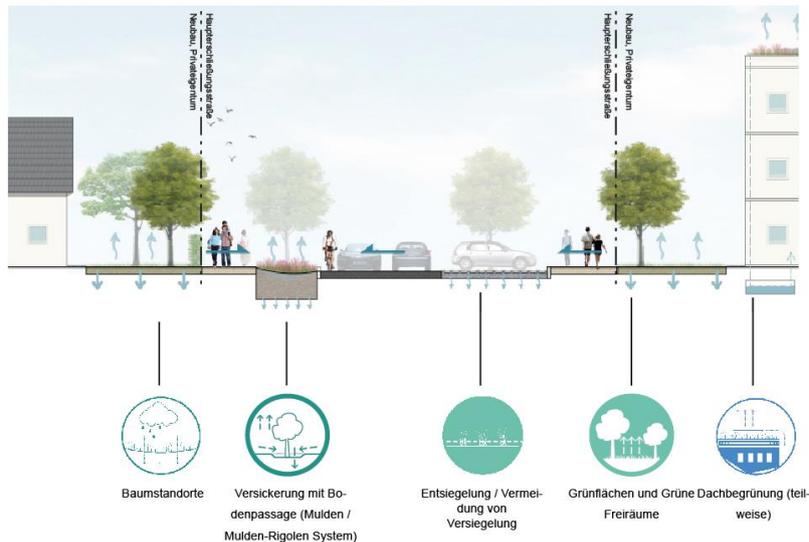
#### *Dachbegrünung*

Die Begrünung von Dachflächen auf Haupt- und Nebengebäuden stellt eine wirksame Möglichkeit, den Niederschlagsabfluss zu reduzieren und die Entwässerungsanlagen zu entlasten. Weiterhin wird die Verdunstung stark begünstigt. Neben der Erhöhung der biologischen Vielfalt ist die Erhöhung der Freiraumqualität und das gestalterische Element wesentlich. Demnach ist eine Dachgestaltung der Mehrfamilienhäuser mit Dachbegrünung angestrebt. Speziell die Mehrfamilienhäuser am zentralen Grünzug scheinen geeignet. Eine für alle Mehrfamilienhäuser oder das gesamte Plangebiet zwingende Vorgabe von Gründächern erfolgt aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen nicht.

#### *Retentionsanlagen im Straßenraum*

Für das anfallende Niederschlagswasser sind in den Straßenräumen Versickerungsmulden/Retentionsbeete vorgesehen. Der Einstau der Mulden fördert auch die Verdunstung von Regenwasser und stellt eine Annäherung an den naturnahen Wasserhaushalt im Projektgebiet dar. Durch die Vermeidung von versiegelten Flächen (z.B. Parkplatzflächen), also durch die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen, kann Oberflächenabfluss minimiert werden. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser in die Versickerungs- und Retentionsbereiche im Freiraum und im Straßenraum zurückgehalten und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in den Überlauf in die Beek in der Twiete abgeleitet. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist aufgrund des hochstehenden Grundwassers die direkte Versickerung nicht

möglich. Hier ist die Ableitung des Regenwassers in vorgesehene Retentionsmulden bzw. in Retentionsflächen geplant.



**Abbildung 20: Beispiel für die Entwässerung im Straßenraum (Quelle: netWORKS 4)**

In den Grünflächen sind unterschiedliche Retentionsbereiche bzw. Ableitungssystem vorgesehen. So sind z.B. in dem zentralen Grünzug, der Grünfläche um die „sieben Eichen“ sowie in den Grünfugen, zur Aufnahme und Ableitung von Starkregenniederschlägen aus den anliegenden Wohnbebauungen sowie den Erschließungsflächen, Versickerungsmulden vorgesehen. Hier kann dann das Wasser versickern und das Versickerungspotenzial der Fläche ausschöpfen. Bei Überlastung erfolgt die Überleitung in die Retentionsflächen. Diese Starkregenabflüsse aus dem nördlichen Siedlungsbereich sowie der dortigen Verkehrsanlagen und auch der Notüberlauf aus den Grünflächen werden in den Retentionsflächen zurückgehalten und in die Beek in der Twiete gedrosselt abgeleitet. Sie dienen lediglich der Zwischenspeicherung und der Rückhaltung bei anfallenden Starkregenereignissen. Die Ausgestaltung des Rückhalteraum soll als multifunktionale- /multikodierte Fläche (Retention, Spielfläche, Grünfläche) konzipiert werden. (siehe Kapitel 7.5)

#### *Retentionsanlagen in den Freiflächen*



Abbildung 21: Entwässerungskonzept (siehe Anlage 12)

## 8 Umsetzungs- und Durchführungskonzept

Die Entwicklung des Plangebietes „Sieben Eichen“ soll in mehreren Stufen erfolgen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung des ca. 21 ha großen Plangebietes. Auf diese Weise kann die Gesamtentwicklung nachfrage- und bedarfsorientiert gesteuert und flexibel auf Veränderungen reagiert werden. In Abbildung 22 sind vorerst 5 Entwicklungsabschnitte dargestellt.

*Baustufen*



**Abbildung 22: Bauabschnitte**

Die Baustufen 1, 2 und 3 sind die Abschnitte, die als erstes entwickelt werden können, da die Verfügbarkeit der Flächen im Wesentlichen gegeben ist. Die konkrete Reihenfolge der Entwicklung ist flexibel, hierbei ist in jedem Fall in einem ersten Schritt die neue zentrale Haupteerschließung herzustellen, von der die Bauabschnitte erschlossen werden. Insofern kann sowohl mit dem Abschnitt 2 (Einfamilien-/ Doppelhausgebiet), mit dem Abschnitt 3 (Wohnhöfe) oder dem Abschnitt 1 (Mehrfamilienhäuser am zentralen Grünzug) begonnen oder diese sogar parallel entwickelt werden. Um im Zuge der Baugebietsentwicklung die Struktur der öffentlichen Räume vorzugeben, wird angestrebt, die Grünzüge (Zentraler Grünzug, 7-Eichen und Siedlungsrand) möglichst frühzeitig zu sichern und zu entwickeln.

*Bauabschnitte 1, 2 und 3*

Aufgrund der Lage am Glashütter Damm bietet sich die Entwicklung des ersten Abschnitts zu einem frühzeitigen Zeitpunkt an, dies ermöglicht auch die Herstellung der Haupteerschließung und des zentralen Grünzugs sowie einen Großteil der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser. Der östliche Bereich von Abschnitt 1 wird durch eine vom restlichen Gebiet separaten Sackgasse erschlossen, so dass dieser Bereich unabhängig vom Baugebiet entwickelt werden kann.

*Bauabschnitt 1*

**Bauabschnitt 2**

Das Einfamilien- und Doppelhausgebiet ist auf die Zuwegung durch die Haupteerschließung angewiesen. Da diese Bauform und die erforderliche öffentliche Erschließung hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens aber auch in der Erstellung leicht umsetzbar sind, ist eine parallele Entwicklung zu Abschnitt 1 denkbar oder kann diesem sogar vorgezogen werden.

**Bauabschnitt 3**

Auch dieser Abschnitt ist auf die Zuwegung durch die Haupteerschließung angewiesen. Hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung stellen die hier vorgesehenen Wohnhöfe die höchsten Anforderungen an die Planung. Da auch unterschiedliche Wohnhofcharaktere für verschiedene Zielgruppen vorgesehen sind, bieten sich für deren konkrete Ausgestaltung Wettbewerbsverfahren oder andere Vergabeverfahren an. Aus diesem Grund wird die Entwicklung der Wohnhöfe den Abschnitten 1 und 2 nachgelagert. Im Zuge der Entwicklung ist in diesem Abschnitt eine provisorische Wendekehre anzulegen, da der Erschließungsring erst mit Entwicklung des 5. Abschnittes erfolgen kann.

**Bauabschnitt 4**

Der südlich des Glashütter Damms gelegene Abschnitt kann unabhängig von dem nördlichen Gebiet entwickelt werden. Hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit ist von einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

**Bauabschnitt 5**

Der Bereich der heute vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle wird in einem letzten Schritt zu entwickeln sein. Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Eine Vervollständigung des Straßenbildes am Glashütter Damm und die Komplettierung der Ringerschließung werden die letzten Bauabschnitte sein.

Die Umsetzungsplanung muss im weiteren Verfahren überprüft und in ein konkretes Baustufenkonzept überführt werden. Im Zuge der Umsetzung ist die enge Abstimmung mit dem zukünftigen Erschließungsträger bzw. Entwickler des Baugebietes zu suchen.

## 9 Flächenbilanz

### Wohnbauflächen

Einfamilien- / Doppelhäuser ca. 4,3 ha

Wohnhöfe ca. 2,5 ha

Mehrfamilienhäuser ca. 4,7 ha

Öffentliche Grünflächen ca. 5,7 ha

Öffentliche Erschließungsanlagen (Straßen, ohne Wege in den Grünräumen) (ca. 3,5 ha)

### Wohneinheiten (WE) in:

Einfamilien- / Doppelhäuser ca. 80 WE

Wohnhöfe ca. 140 WE

Mehrfamilienhäuser 275 WE

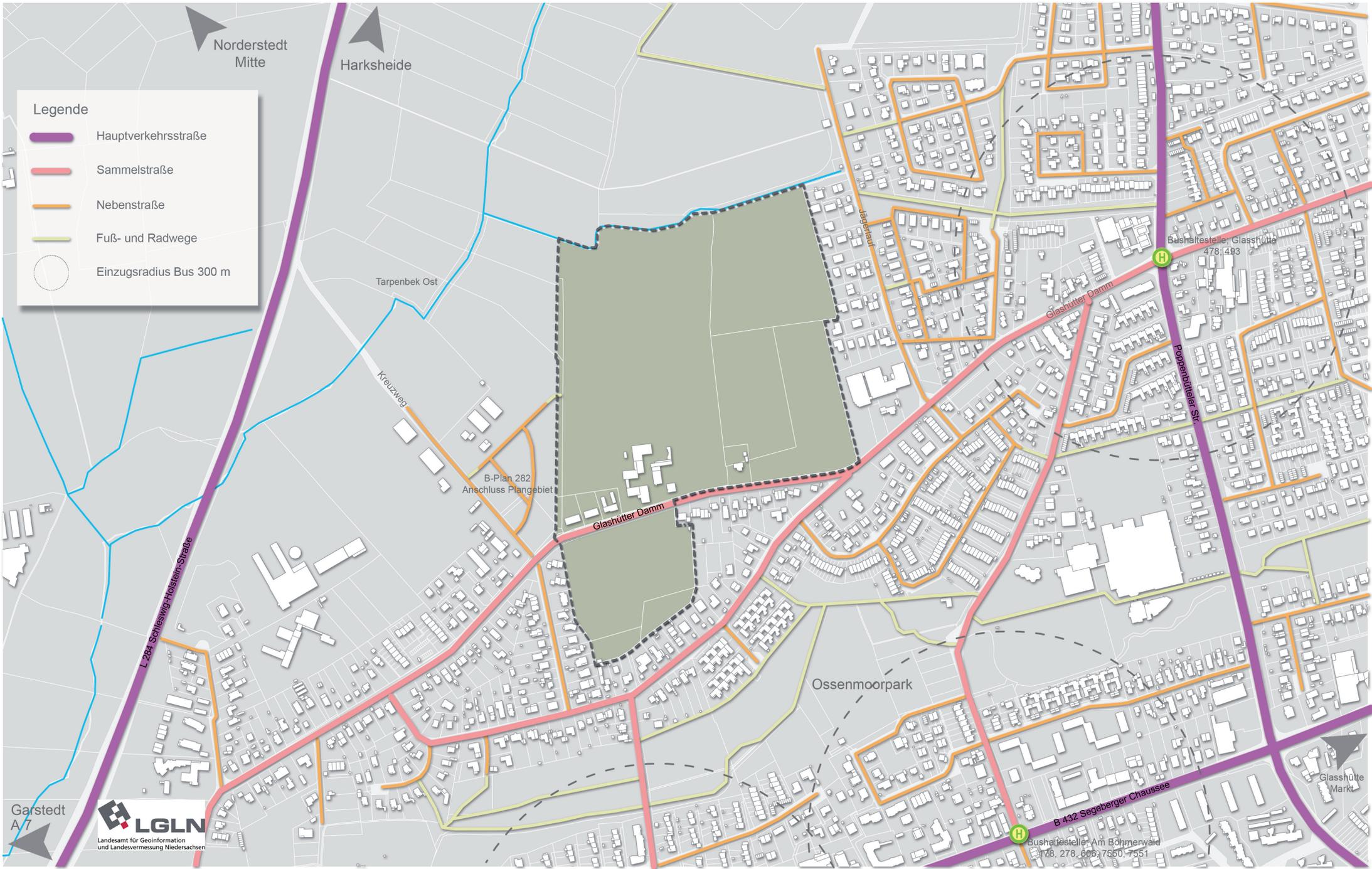
Größe des Plangebietes ca. 21 ha



## 11 Literatur- & Quellenverzeichnis

- Stadt Norderstedt, Amt 60: Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Fachbereich 601: Planung
- Forschungsverbund Networks 2019 | Planerische Machbarkeitsstudie zur Umsetzung grau-grün-blau gekoppelter Infrastrukturen im Planungsgebiet „Sieben-Eichen / Glashütter Damm“, Norderstedt, Forschungsverbund netWORKS, Berlin 2019
- BHF 2019 | Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag (GPF) zum Rahmenplan "Sieben Eichen" - Glashütter Damm der Stadt Norderstedt, Kreis Segeberg, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel 2019
- SBI 2019 | Rahmenplan „Sieben Eichen“ – Glashütter Damm in Norderstedt – Verkehrskonzept, SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, Hamburg 2019
- Dokumentation 1 | Ergebnisse der Auftaktveranstaltung der Planungswerkstatt „Baugebiet Sieben Eichen/Glashütter Damm“ am 05.07.2016, Planung und Moderation, Hamburg 2016
- Dokumentation 2 | Planungswerkstatt I zum „Baugebiet Sieben Eichen/Glashütter Damm“, Planung und Moderation, Hamburg 2016
- Dokumentation 3 | Dokumentation der Szenarienwerkstatt zur Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes zum Wohngebiet „Sieben Eichen“ am Glashütter Damm, Norderstedt, Planung und Moderation, Hamburg 2017
- Beschlussvorlage | Vorlage-Nr.: B 17/0517, Rahmenplan "Sieben Eichen - Glashütter Damm" Umgang mit Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit hier: Beschluss über die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadt Norderstedt 2017

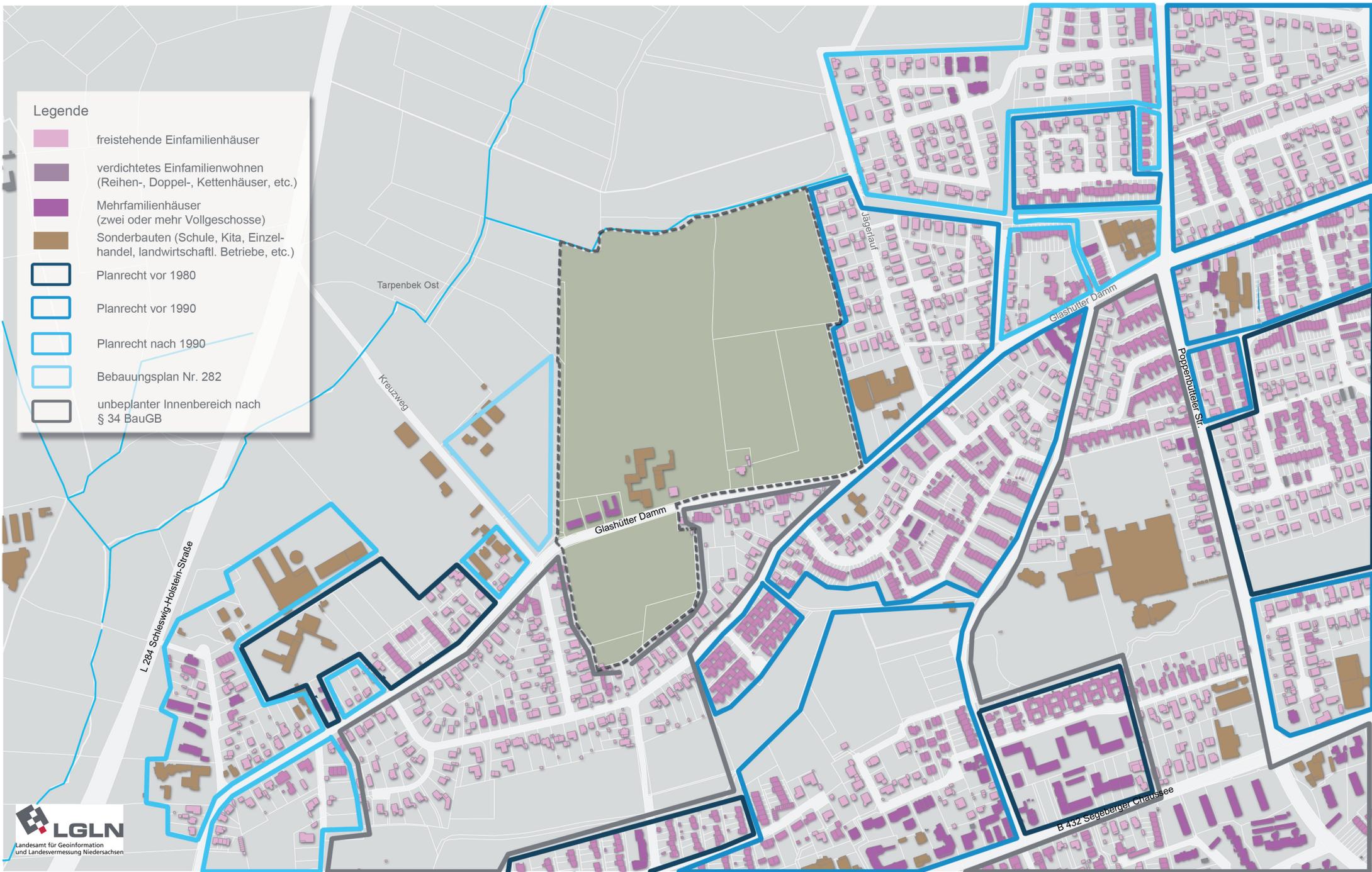
# >> Stadt Norderstedt - Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm



# >> Stadt Norderstedt - Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm



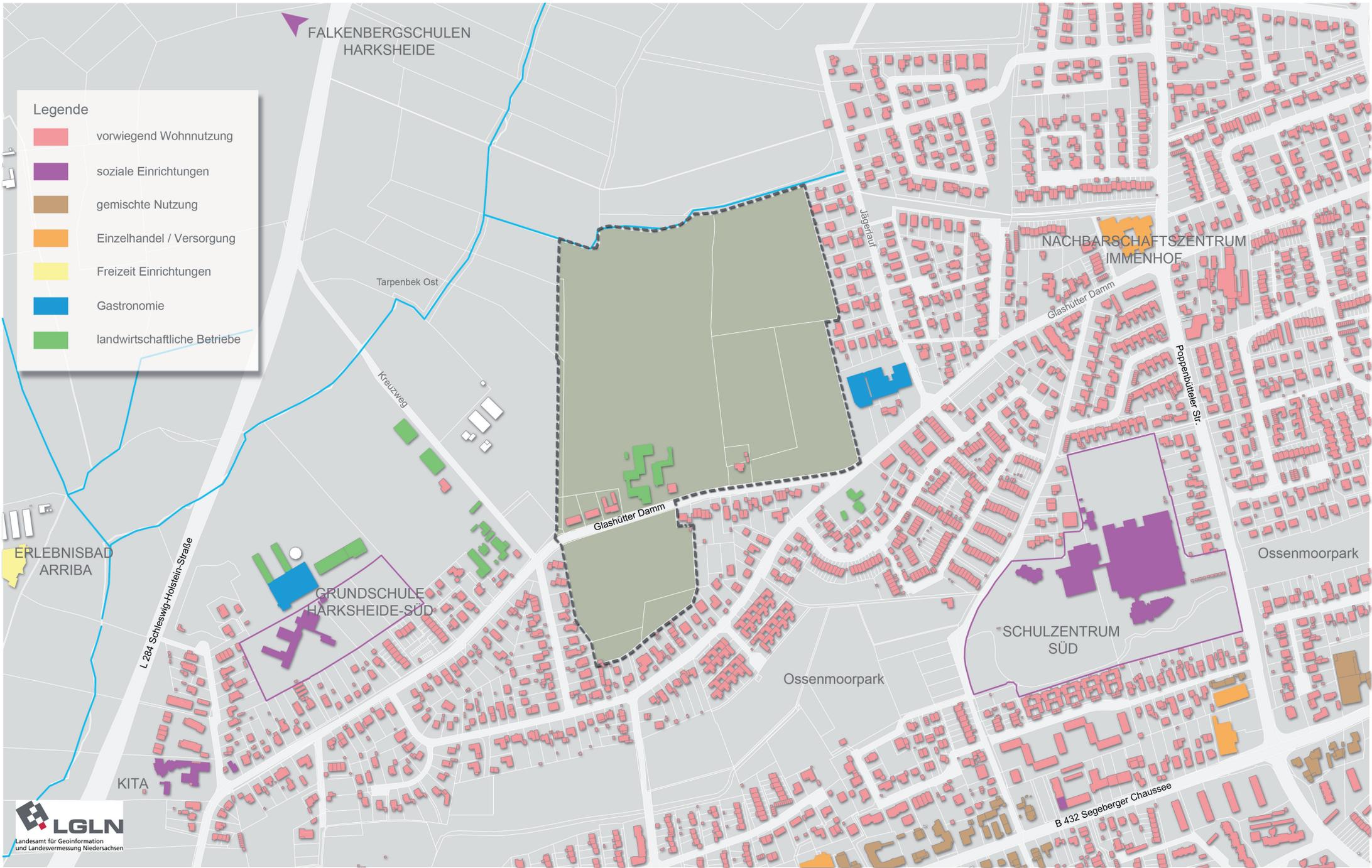
# >> Stadt Norderstedt - Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm



# >> Stadt Norderstedt - Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm



# >> Stadt Norderstedt - Rahmenplan „Sieben Eichen“ - Glashütter Damm

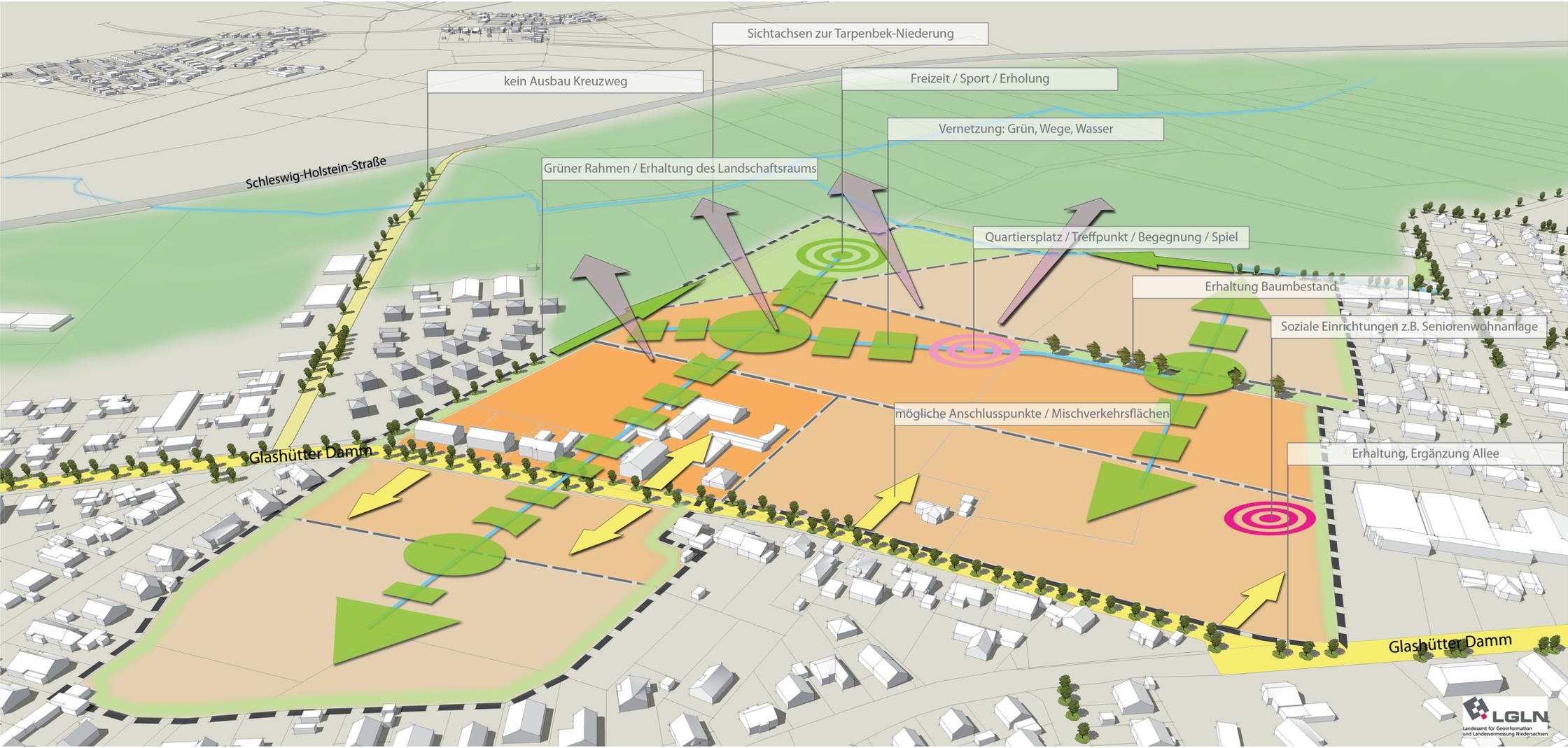


LEITLINIE MOBILITÄT

- Radwegenetz
- E - Car-Sharing
- ÖPNV Anbindung
- Verkehrsvermeidung

LEITLINIE NACHHALTIGKEIT (ENERGIE & WASSER)

- Ressourcenschonender Umgang mit Schutzgütern
- Wassermanagement (Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser)
- Ökologisches Quartier
- Nachhaltiges Energiekonzept



LEITLINIE GRÜN + FREIRAUM

- Sichtachsen
- Erhalt + Ausbau von Grünstrukturen
- Verknüpfung
- Freiräume

LEITLINIE BEBAUUNGSSTRUKTUR + SOZIALES

- Quartiersplatz, Spielplatz
- Begegnungsräume
- Mischung von Wohnformen, Staffelung und baulicher Dichte
- Treffpunkte, Betreuung, Soziales



Ossenmoorpark





Wohnhofbeispiele:

- 1 familienfreundliches Wohnen
- 2 familienfreundliches Wohnen
- 3 autofreies Wohnen
- 4 Gemeinschaftshof mit innovativer Gebäudegestaltung
- 5 Wohnen in Holzbauweise
- 6 seniorengerechtes Wohnen

LEGENDE

- Einzel- und Doppelhaus
- Gemischte Bautypologie, Wohnhöfe
- Stadtvilla „Kaffeemühle“
- Mehrfamilienhaus
- Geschosswohnungsbau, Wohnen im Grünen

**LEGENDE**

-  I Vollgeschoss
-  I - II Vollgeschosse
-  II Vollgeschosse
-  II - III Vollgeschosse
-  III - IV Vollgeschosse





LEGENDE

Straßennetz:

-  Glashütter Damm
-  Sammelstraße
-  Wohnstraße
-  Wohnwege
-  Wohnhöfe

Fuß- + Radwegenetz:

-  Hauptwege
-  Quartierswege
-  Nachbarschaftswegen





## LEGENDE

-  Zentrale Retentionsflächen
-  Versickerung / Retention
-  Verdunstung / Retention
-  Ableitung

