

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 13/0934 des Stuv am 07.11.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt, "Richtweg"

Hier: Auslobungstext

STÄDTEBAULICH - HOCHBAULICHES GUTACHTERVERFAHREN GARSTEDTER DREIECK OST

ausgelobt durch:

Stadt Norderstedt

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

und

Schilling Immobilien GmbH

Glockenstr. 1

32107 Bad Salzuflen



TERMINÜBERSICHT

Versendung der Verfahrensunterlagen

15.11.2013

Schriftliche Rückfragen bis

29.11.2013

Startkolloquium (Teilnahme verbindlich)

13.12.2013, 10.00 h bis 12.00 h

Zwischenkolloquium

24.01.2014, 10.00 h bis 14.00 h

Abgabe der Arbeiten

28.02.2014, 18:00 Uhr

Auswahlgremiumssitzung

28.03.2014, 10:00 - 17:00 Uhr

INHALTSVERZEICHNIS

	Anlass und Ziel	6
TEIL A	1. Verfahrensgrundlagen	8
VERFAHREN	1.1 Art des Verfahrens	8
	1.2 Grundsätze und Richtlinien	8
	1.3 Informations- und Bearbeitungs-unterlagen	8
	1.4 Einverständnis	8
	1.5 Urheberrecht und Eigentum	8
	1.6 Honorierung	8
	1.7 Haftung des Auslobers	8
	2. Beteiligte des Verfahrens	9
	2.1 Auslober	9
	2.2 Betreuer	9
	2.3 Teilnehmer	9
	2.4 Auswahlgremium	9
	3. Leistungen der Gutachter	10
	3.1 Geforderte Leistungen	10
	3.2 Vorprüfung	10
	3.3 Prüf- und Beurteilungskriterien	10
	3.4 Abgabe der Arbeiten	11
	3.5 Weitere Bearbeitung	11
	3.6 Rücksendung der Arbeiten	11
	4. Ablauf und Termine	12
TEIL B	1. Erläuterung zum Plangebiet	16
AUFGABEN-	1.1 Plangebiet, Lage und Größe	16
STELLUNG	1.2 Historische Entwicklung	16
	1.3 Bestehendes Planungsrecht / Grundlagen	16
	1.4 Grün- und Freiraumsituation	17
	1.5 Tierökologie	18
	1.6 Infrastruktur und Versorgung	19
	1.7 Verkehrssituation	19
	1.8 Lärmimmissionen	19
	2. Arbeitsprogramm	21
	2.1 Allgemeine Anforderungen / Zielsetzungen	21
	2.2 Masterplan Garstedter Dreieck	21
	2.3 Städtebauliche Leitideen	21
	2.4 Gebäudetypologien und Nutzungsstruktur	22
	2.5 Grün- und Freiraumplanung	22
	2.6 Erschließung	23
	2.7 Oberflächenentwässerung	26
	2.8 Energieversorgung	26
	2.9 Vertiefungsbereiche	28
	2.10 Bauabschnitte	31

Anlagen auf CD

- 1_Digitale Plangrundlage mit Plangebiet, (dxf / pdf)
- 2_Luftbild (jpg)
- 3_Historische Karten (jpg / pdf)
- 4_Bestandsfotos (jpg)
- 5_Bestandsplan–Biotoptypen, Bestandsplan-Bäume, Baumliste 2008,
Erläuterungsbericht zur Bestandsaufnahme 2008 (pdf)
- 6_Zusammenfassende artenschutzrechtliche Betrachtung (pdf)
- 7_Strategische Lärmkarten Straßenverkehr und Schienenverkehr
/Schallimmissionspläne Lden und Ln, VBUSch und VBUS (pdf)
- 8_Leitbild „Lärminderungsplan Norderstedt“ (pdf)
- 9_Masterplan mit Themenkarte und Flächenbilanzierung
(Stand: 17.04.2008) (pdf)
- 10_Formblatt Flächenermittlung (exel)
- 11_Formblatt Verpflichtungserklärung zur Nutzung elektronischer
Daten (doc)
- 12_Auslobungsbroschüre (pdf)

A N L A G E N
A N H A N G

ANLASS UND ZIEL

An der nördlichen Siedlungsgrenze des Stadtteils Garstedt soll im Eingangsbereich auf den heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Stadt- und Wohnquartier für insgesamt ca. 2.000 Bürger entwickelt werden, das „Garstedter Dreieck“.

Ziel ist es, ein attraktives, innovatives und familienfreundliches Wohnquartier mit gemischter Baustruktur herzustellen, das architektonische Qualität sowie ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis der angebotenen Wohnungen und Einfamilienhäuser bietet. Diese sollen sich auf besondere Art und Weise in die landschaftlich reizvolle Umgebung einfügen und sie bereichern.

Der Masterplan Garstedter Dreieck (2008) liefert als Rahmenplan Anregungen und Leitlinien zu den Nutzungs- und Funktionsbereichen, den geplanten Bebauungsformen und Quartiersdichten, den verkehrlichen, sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen, sowie zum Umgang mit dem vorhandenen hochwertigen Landschaftsraum. Für den westlichen Abschnitt wurden im Rahmen des städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens „Garstedter Dreieck West“ (2009) bereits Lösungen entwickelt, die anschließend über den Bebauungsplan Nr. 280 „Garstedter Dreieck West“ (2011) konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt wurden. Derzeit befindet sich dieser Bereich in der Umsetzung.

Im nächsten Schritt sollen, auf der Grundlage des Masterplans sowie wichtigen Aussagen und grundlegenden Neuüberlegungen aus dem Gutachterverfahren zum westlichen Bereich, für diesen östlichen Teil konkretisierende Konzepte erarbeitet werden. Nachfolgend soll hierfür ebenfalls ein Bebauungsplan erstellt werden. Die Firma Schilling Immobilien & gewerblicher Grundstückshandel GmbH und die Stadt Norderstedt möchten mit der Umsetzung hierfür 2015 beginnen, um im Jahr 2016 bereits bezugsfertige Wohnungen und Häuser anbieten zu können.

Die Stadt Norderstedt verknüpft mit ihrer künftigen Stadtentwicklung anspruchsvolle Exzellenzkriterien, um den Innovationsgehalt der Vorhaben zu forcieren. Daher werden auch mit diesem Projekt ambitionierte Ziele verfolgt. Im Rahmen des Gutachterverfahrens werden von den Planerinnen und Planern Lösungen erwartet, die zeigen, wie die gestalterischen, technischen und vor allem energetischen Anforderungen an ein nachhaltiges Bauen in einer nutzerfreundlichen Architektur und einem integrierenden Städtebau münden können. Die Auslobergemeinschaft hat als ambitioniertes Leitziel die Entwicklung eines „Plusenergie-Quartiers“ ausgegeben, das durch ein intelligentes Energiekonzept eine höhere Energieerzeugung als Energieverbrauch erzielen soll. Im Verbund der Nutzung regenerativer Energiequellen mit E-Mobilität soll so ein nachhaltiges und innovatives Quartier geschaffen werden. Dieses soll größten Teils frei finanziert werden, jedoch auch im nördlichen Bereich des Plangebiets einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau beinhalten.





Die verlängerte Berliner Allee mit Knickschutzmaßnahmen im Garstedter Dreieck West



Der Richtweg mit bestehender Einfamilienhausbebauung

1. VERFAHRENSGRUNDLAGEN

1.1 ART DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird als städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt.

1.2 GRUNDSÄTZE UND RICHTLINIEN

Gegenstand des Gutachterverfahrens ist die Ausarbeitung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen und von Teilleistungen der Leistungsphasen I - III des § 33 HOAI.

Es wird neben einem Rückfragenkolloquium ein Zwischenkolloquium geben, in dem die Gutachter ihre Entwurfsansätze (im Einzelgespräch) mit der Jury erörtern und anschließend in die Ausarbeitungsphase eintreten.

1.3 INFORMATIONS- UND BEARBEITUNGSUNTERLAGEN

Den Teilnehmern wird die Auslobungsbroschüre (pdf-Datei und gedruckte Version) mit folgenden Anlagen in digitaler Form, als Grundlage der Bearbeitung zur Verfügung gestellt:

- 1_Digitale Plangrundlage mit Plangebiet, M 1 : 1.000 (dxf)
- 2_Luftbild (tif)
- 3_Historische Karten (jpg)
- 4_Bestandsfotos (jpg)
- 5_Bestandsplan–Biotoptypen, Bestandsplan-Bäume, Baumliste 2008, Erläuterungsbericht zur Bestandsaufnahme 2008 (pdf)
- 6_Zusammenfassende artenschutzrechtliche Betrachtung (pdf)
- 7_Strategische Lärmkarten Straßenverkehr und Schienenverkehr / Schallimmissionspläne Lden und Ln 2013 Szenario G (pdf)
- 8_Leitbild „Lärminderungsplan Norderstedt“ (pdf)
- 9_Masterplan mit Themenkarte und Flächenbilanzierung (Stand: 17.04.2008) (pdf)
- 10_Formblatt Flächenermittlung (exel)
- 11_Formblatt Verpflichtungserklärung zur Nutzung elektronischer Daten (doc)
- 12_Auslobungsbroschüre (pdf)

1.4 EINVERSTÄNDNIS

Jeder Teilnehmer/ jede Teilnehmerin erklärt sich durch seine Beteiligung oder Mitwirkung am Verfahren mit den Teilnahmebedingungen einverstanden.

1.5 URHEBERRECHT UND EIGENTUM

Die eingereichten Arbeiten werden jeweils Eigentum des Auslobers. Der Gutachter überträgt (unbeschadet des bei ihm verbleibenden Urheber- und Veröffentlichungsrechts) mit der Erbringung der Leistung auch alle Nutzungsrechte an den Auslober. Eine anderweitige Verwertung der Leistung durch den Teilnehmer ist nur mit Zustimmung des Auslobers zulässig. Der Auslober ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

1.6 HONORIERUNG

Es werden Bearbeitungshonorare sowie Preisgelder ausgezahlt; die Summe beträgt insgesamt 48.000 € netto.

Daraus ergibt sich ein Bearbeitungshonorar je Gutachter von 8.000 € netto. Das Bearbeitungshonorar wird nach Abgabe des Gutachtens bei Erfüllung der Beurteilungskriterien und Einhaltung der Auslobungsbedingungen ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt jeweils nach Abschluss des Gutachterverfahrens gegen Rechnungsstellung.

Die Preisgelder werden wie folgt aufgeteilt:

1. = 8.000,- €, 2. = 5.000,- €, 3. = 3.000,- € netto.

1.7 HAFTUNG DES AUSLOBERS

Für Beschädigung oder Verlust der eingereichten Arbeiten haften der Auslober und dessen Beauftragte nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

2. BETEILIGTE DES VERFAHRENS

2.1 AUSLOBER

Auslober des Gutachterverfahrens sind die Firma Schilling Immobilien GmbH und die Stadt Norderstedt.

2.2 BETREUER

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch das Büro:
ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 / 46 09 55-60, Fax -70
E-Mail mail@elbberg.de
Internet www.elbberg.de

Ansprechpartner:

Tobias Backen - 040 / 46 09 55 - 83
tobias.backen@elbberg.de

2.3 TEILNEHMER

Die Auslober laden folgende vier Architekturbüros zur Teilnahme am Gutachterverfahren ein:

- AG Norderstedt (u.a. Architekten Rave Oschkinat, Kleinschmidt Architekten, Architekt Otto Voss, Architektur + Stadtplanung)
- Hans-Ulrich Zöllner Architekten BDB
- HHS Planer-Architekten AG, Prof. Manfred Hegger
- Blauraum, Herr Ebel

Zur Sicherung der freiraumplanerischen Qualitäten ist zur Bearbeitung der Aufgabe eine Arbeitsgemeinschaft mit einem Landschaftsarchitekten zwingend zu bilden. Eine Beratung durch einen Energieberater und Verkehrsplaner wird dringend empfohlen.

2.4 AUSWAHLGREMIIUM

Das Auswahlgremium hat die Aufgabe, die Gutachterarbeiten nach den unter 3.1 (Teil A) genannten Beurteilungskriterien zu prüfen und zu bewerten. Anschließend wird eine Rangliste der Gutachterarbeiten festgelegt. Ein Ranglistenerster wird mit der Zustimmung der Bauträger (Schilling Immobilien GmbH) bestimmt.

Stimmberechtigte Fachjurymitglieder:

- Rudi Rüschoff, Vertretung Karin Loosen, Arch. LRW, Hamburg (Preisträger Garstedter Dreieck - West)
- Prof. Sill, HCU Hamburg
- Heike Lorenz, Hunck + Lorenz, Hamburg
- Frau Siebeck, Referat Wohnraumförderung Innenministerium SH
- Herr Bosse, Erster Stadtrat und Baudezernent der Stadt Norderstedt
- Herr Brüning, Amtsleiter Nachhaltiges Norderstedt
- Herr Röhl, Stadtplaner, Stadt Norderstedt

Stimmberechtigte Sachjurymitglieder:

- NN Stadtvertreter SPD
- NN Stadtvertreter CDU
- NN Stadtvertreter FDP
- NN Stadtvertreter Bündnis 90/Die Grünen
- NN Stadtvertreter Linke
- NN WIN
- Herr Schilling, Schilling Immobilien, Bad Salzuflen

Sachverständige (nicht stimmberechtigt):

- Energieberater, N.N.
- Herr Grossmann, SBI Verkehr
- Herr Anhalt, Lärm
- Herr Sprenger, Landschaftsplaner, Stadt Norderstedt
- Herr Deventer, Stadtplaner, Stadt Norderstedt

3. LEISTUNGEN DER GUTACHTER

3.1 GEFORDERTE LEISTUNGEN

Zugelassen werden nur vollständige Arbeiten. Die Arbeiten sind in deutscher Sprache abzufassen. Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Auf Grundlage des des Gesamtkonzeptes können für Teilbereiche jedoch mehrere Lösungen dargestellt werden.

Die geforderten Pläne sind in einem Satz Präsentationspläne (mind. Kartonpause/-plot, ungefalt und gerollt) und einem Satz Prüfpläne (i.d.R Normalpause/-plot, Standardpapier) mit genordeter Darstellung einzureichen. Sämtliche Zeichnungen sind maximal auf 4 DIN A1 Blättern im Hochformat einzureichen.

Alle Pläne sind auch in digitaler Form auf CD-ROM im pdf- und jpg-Format abzugeben. Der Erläuterungsbericht und andere textliche Informationen sind als pdf- und word- bzw. excel-Datei abzuspeichern.

Es sind folgende Leistungen zu erbringen:

- 1. Strukturelle Einbindung 1:5.000, Verbindung zum Gebiet Garstedter Dreieck West - B 280
- 2. Städtebauliches Konzept 1:1.000 Ideen zu Dichten, Typen und Mischung
- 3. Lageplan Vertiefungsbereiche 1: 500, Zwei Lupen Nord- und Südbereich, Übergänge zum Außenbereich, Schnittstellen zum Landschaftsraum und öffentl. Erschließungsanlagen, Umgang mit der Knickstruktur (Richtweg) und öffentl. Freiräumen, Entwässerung, Stellplatznachweis
- 4. Darstellung Hochbau 1: 200 in den Vertiefungsbereichen an der U-Bahn Richtweg und im Bereich des sozialen Wohnungsbaus für die entwurfprägenden Typologien, für EG und Außenbereiche sowie ein Regelgeschoss, Ansichten, Schnitte, Materialien, Umgang mit dem Bahnlärm, Energie-Fassaden, Technik
- 5. Visualisierungen zur Verdeutlichung der architektonischen Entwurfsqualität und des Energiekonzeptes
- 6. Verschattungsstudie Nachweis einer ausreichenden Belichtung,
- 7. Erläuterungstext

max. 2 Seiten, Flächenberechnungen gem. Vorlage

- 8. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Eine formlose Verfassererklärung ist mit der Arbeit abzugeben. Es sind die Namen aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie evtl. hinzugezogener Berater zu nennen.
- Das beigegefügte Formblatt der Verpflichtungserklärung zur Nutzung elektronischer Daten ist während des Rückfragenkolloquiums unterschrieben abzugeben (siehe Anlage 11).

3.2 VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung in Zusammenarbeit mit den beteiligten Sachverständigen. Die eingereichten Arbeiten werden anhand der in 3.1 beschriebenen Kriterien geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die der Entscheidung des Auswahlgremiums vorgreifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Aufgabenlösung.

3.3 PRÜF- UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

In den Auslobungsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass in begründeten Fällen von den Vorgaben der Masterplanung abgewichen werden kann.

Formalleistungen:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Städtebauliches Konzept:

- Städtebauliche Leitidee im stadträumlichen Kontext
- Wahrung des Kammerprinzips
- Mischung von Wohnungstypologien / "Umzug im Quartier bei sich ändernden Lebensanforderungen"
- Nutzungszonierung und Funktionsfähigkeit
- Raumbildung und urbane Qualität unter Berücksichtigung verkehrlicher Anforderungen
- Maßstäblichkeit / Verteilung der Baumassen und Dichten
- Orientierung und Blickbeziehungen unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes (Kam-

- merprinzip)
- Besonnung und Einhaltung der Knickschutzabstände
- Abschnittsweise Realisierung

Hochbauliches Konzept:

- Außenwirkung und Adressbildung
- Gestalterische Originalität und Qualität
- Familienfreundlichkeit
- Umgang mit Belastungen der U-Bahntrasse
- Realisierung als Plusenergie-Quartier
- Energiebilanz mit Überschuss über das Jahr (Nachweis erforderlich)
- Wirtschaftliche Machbarkeit unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze für geförderten Geschosswohnungsbau am Standort ist nachzuweisen

Freiraumplanerisches Konzept:

- Lösungen zur Erschließungssituation Richtweg in Hinblick auf die Erhaltung des Knickstreifens
- Umgang mit der bestehenden Fuß- und Radwegesituation im Vorfeld des U-Bahnhofes Richtweg
- Lage und Ausrichtung von Tiefgaragen unter Berücksichtigung des Grundwassers und Knickschutzes
- Die Tiefgaragen müssen auch für Fahrräder und E-Bikes zugänglich sein
- Es sind 150 Fahrradabstellplätze um die U-Bahnstation Richtweg vorzusehen

Verkehrsplanerische Funktionalität:

- Freihaltung Buschweg
- Lage und Ausrichtung von Tiefgaragen unter Berücksichtigung des Grundwassers und Knickschutzes

Das Auswahlgremium hat das Recht, die oben genannten Kriterien zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

3.4 ABGABE DER ARBEITEN

Die Arbeiten müssen für den Auslober und seine Beauftragten kostenfrei bis spätestens zum

XX.02.2014, 18:00 Uhr

im Büro ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg, eingegangen sein.

Aufgrund des Zeitrahmens für dieses Verfahren gilt nicht der Nachweis des Poststempels bei der Einlieferung, sondern der fristgerechte Eingang der Unterlagen bei dem oben genannten Büro.

3.5 WEITERE BEARBEITUNG

Die Auslober werden unter Würdigung der Empfehlungen des Auswahlgremiums dem/n Preisträger/n die Leistungen der Leistungsphasen I - IV des § 33 HOAI übertragen sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und eine Ausführung der ausgewählten Arbeit in einem angemessenen Kostenrahmen möglich ist. Dabei werden die im Gutachterverfahren bereits erbrachten und honorierten Leistungen auf das Planungshonorar angerechnet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Es wird angestrebt, die ausgewählten Ergebnisse des Gutachterverfahrens dem Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen.

3.6 RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Die Arbeiten verbleiben beim Auslober, eine Rücksendung ist nicht vorgesehen.

4. ABLAUF UND TERMINE

Im Interesse eines zielführenden Ergebnisses soll das Verfahren ein Startkolloquium und nach der ersten Hälfte der Bearbeitungszeit ein Zwischenkolloquium beinhalten.

Versendung der Verfahrensunterlagen/
Aufforderung zur Teilnahme:
15.11.2013

Schriftliche Rückfragen bis: **29.11.2013**

Startkolloquium:
13.12.2013, 10.00 h bis 12.00 h
Vorgespräch Gremium: 9.00 h bis 10.00 h
Rückfragenkolloquium: 10:00 h bis 12:00 h
Plenarsaal, Rathaus Norderstedt, Rathausallee 50

Zwischenkolloquium (Präsentation der Verfasser):
24.01.2014, 10.00 h bis 14.00 h
Plenarsaal, Rathaus Norderstedt, Rathausallee 35

Abgabe der Arbeiten:
28.02.2014, 18:00 Uhr
bei:
ELBBERG Stadt - Planung – Gestaltung
Kruse - Schnetter – Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
040 / 46 09 55-60, Fax -70
mail@elbberg.de
www.elbberg.de

Vorprüfung bis **14.03.2014**

Auswahlgremiumssitzung
(Präsentation der Verfasser):
28.03.2014, 10.00 h bis 17.00 h
„Evento“ Moorbek Passage,
Rathausallee 35

Die Ergebnisse werden umgehend bekannt gegeben.
Es ist geplant, zeitnah eine Ausstellung der Arbeiten durchzuführen. Ein Termin wird noch bekanntgegeben.



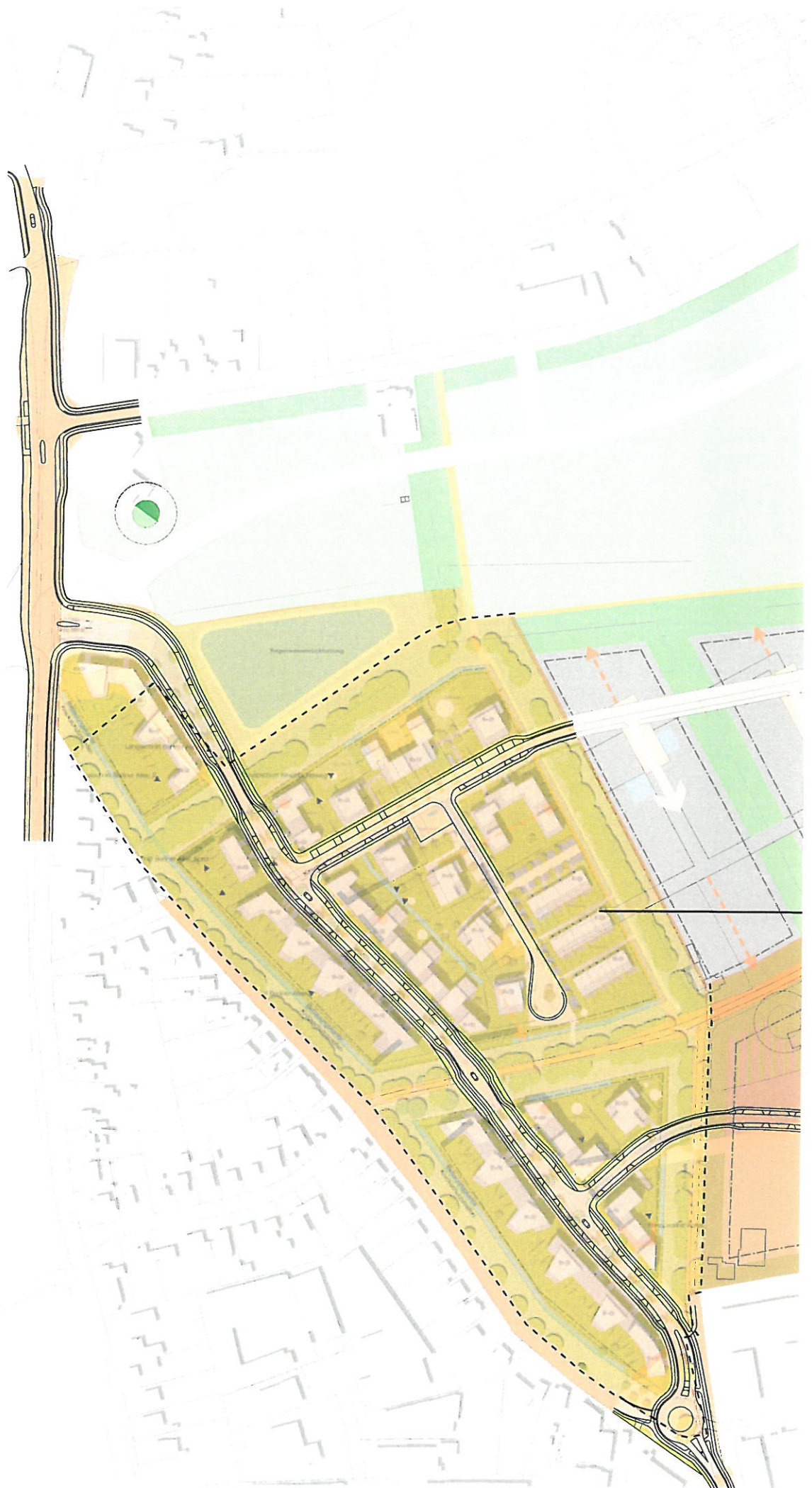


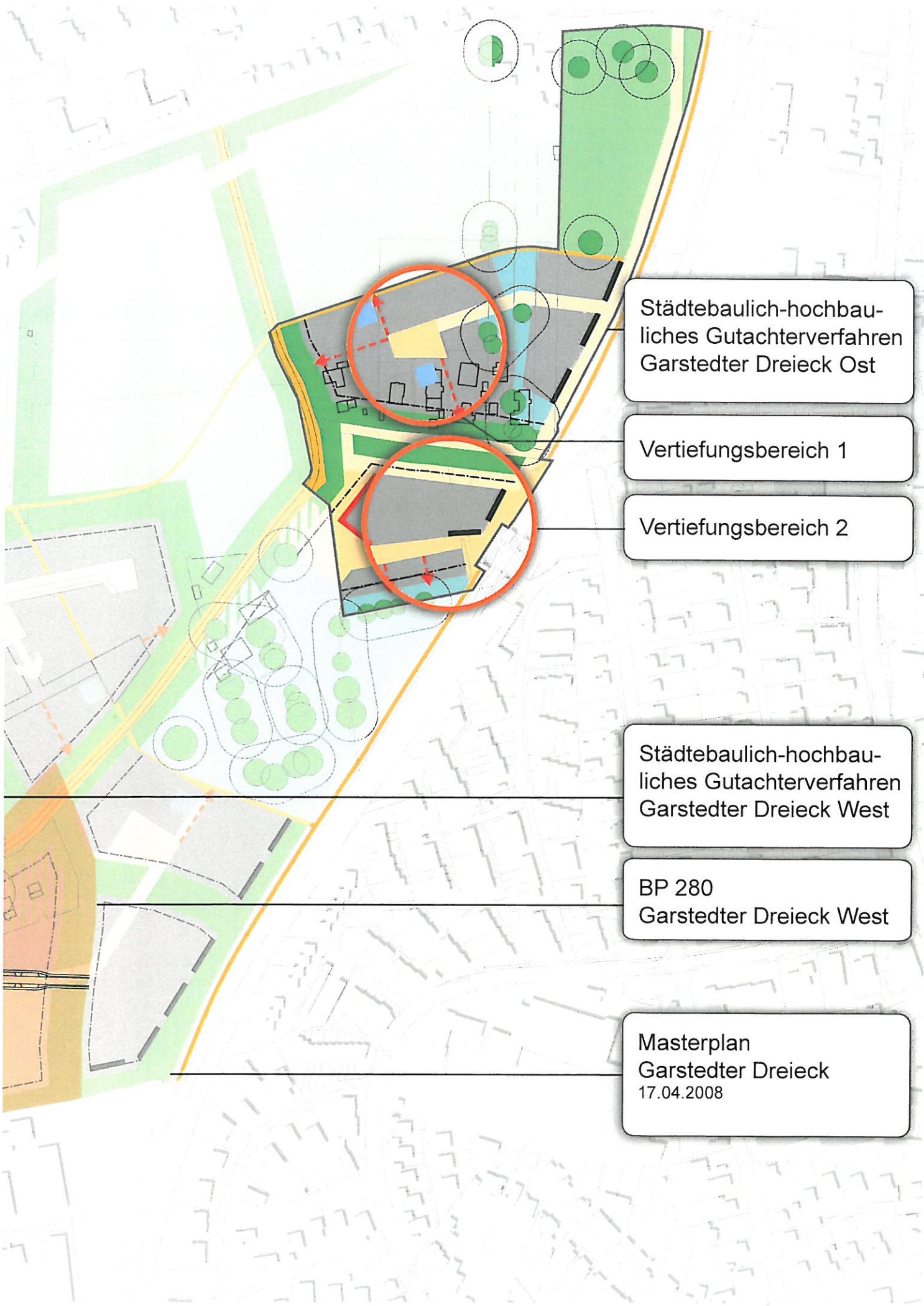
Fuß- und Radweg entlang
der Gleistrasse



Landwirtschaftlich genutzte Fläche und
Hofstelle am Buschweg

Abbildung 1: Masterplan
Garstedter Dreieck mit
Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 280 und
dem Siegerentwurf aus dem
Gutachterverfahren „Garstedter
Dreieck West“





Städtebaulich-hochbau-liches Gutachterverfahren
Garstedter Dreieck Ost

Vertiefungsbereich 1

Vertiefungsbereich 2

Städtebaulich-hochbau-liches Gutachterverfahren
Garstedter Dreieck West

BP 280
Garstedter Dreieck West

Masterplan
Garstedter Dreieck
17.04.2008

1. ERLÄUTERUNG ZUM PLANGEBIET

1.1 PLANGEBIET, LAGE UND GRÖSSE

Das Plangebiet im östlichen Bereich des Garstedter Dreiecks umfasst derzeit einen hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie bestehende Wohnbebauung. Neben der Wohnbebauung im direkten Umfeld zum U-Bahnhof Richtweg bestehen im Norden des Gebietes weitere Wohnbehelfsgebäude. Diese sind temporär, jedoch auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Gebäude dienen der Unterbringung von Asylbewerbern.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,1 ha. Es wird im Norden durch den Buchenweg, im Osten durch die Gleistrasse der U-Bahn, im Westen durch den Buschweg und im Süden durch eine bestehende Knickstruktur begrenzt.

Als Teil des Garstedter Dreiecks schließt das Plangebiet im nördlichen und östlichen Bereich an Ein- und Mehrfamilienhausgebiete sowie im weiteren Verlauf der Gleistrasse und Ulzburger Straße an das Norderstedter Zentrum an. Südlich des Garstedter Dreiecks befinden sich Wohngebiete, ein kleiner Gewerbestandort sowie das Garstedter Zentrum mit dem Herold Center.

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Norderstedt ist zwar eine relativ junge Stadt, fußt aber auf weit zurückreichenden Traditionen der Dorfgemeinden Harksheide, Garstedt, Glashütte und Friedrichsgabe. Die Entwicklung der Gemeinden war bestimmt durch die Nähe zu Hamburg und durch die Lage an oder auf der Harksheide, bis ins 19. Jahrhundert das größte Heide- und Moorgebiet Holsteins. 1970 schlossen sich die vier Gemeinden zur Stadt zusammen. Norderstedt liegt im südlichen Landesteil von Schleswig-Holstein, unmittelbar am Nordrand von Hamburg und grenzt an die Stadtteile Niendorf, Langenhorn, Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt. Sie ist mit über 75.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Landes.

Die Stadtstruktur ist vom Zusammenschluss der vormals eigenständigen Gemeinden stark geprägt. In dem geografischen Mittelpunkt der Gemeinden entstand in den 1980/90er Jahren ein neues, gemeinsames Stadtzentrum, welches Verwaltungs-, Behörden- und Kommunalbauten, sowie das Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten und Wohnquartiere beherbergt.

Garstedt, als älteste Gemeinde, wurde erstmals 1370 urkundlich erwähnt. Ursprünglich am Rand des Harksheidemoors gelegen, profitierten die Bauern von einer deutlich besseren Bodenqualität als in den benachbarten Dörfern. Im Zuge der Verkoppelung im Jahr 1794 vergrößerte sich Garstedt um Garstedt Feld (die Region um die Garstedter Feldstraße und den Kohfurth, südwestlich des heutigen Plangebiets).

Den Höhepunkt der Entwicklung Garstedts nach 1945 bildete die Entstehung des Gebietes um den neuen U-Bahnhof Garstedt (1969) und das Einkaufszentrum Herold-Center (1971). Mit der Verlängerung der U-Bahnanbindung von Hamburg bis nach Norderstedt Mitte, welche im Jahr 1996 fertig gestellt wurde, entstand auch die Haltestelle Richtweg. Diese gilt als wichtigste ÖPNV-Anbindung für das Garstedter Dreieck.

1.3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / GRUNDLAGEN

Im **Regionalplan** von 1998 wird im Plangebiet, innerhalb der Entwicklungsachse zwischen Hamburg und Kaltenkirchen, eine Grünzäsur in Ost-West-Richtung dargestellt. Sie gilt als wichtige lokale Biotopverbundachse, welche die im Westen liegende Garstedter Feldmark und die Moorbek-Niederung mit der Tarpenbek-Niederung im Osten verbindet. Grünzäsuren dienen der Gliederung von Siedlungsflächen, der Sicherung ökologischer Funktionen und der Naherholung. Sie sollten planmäßig nicht besiedelt werden und Vorhaben nur zugelassen werden, die mit den oben genannten Funktionen vereinbar sind und im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP 2020)** der Stadt Norderstedt beschreibt das Garstedter Dreieck als einen schwerpunktmäßigen Entwicklungsbereich für Wohnbebauung westlich der U-Bahnhaltestelle Richtweg mit ca. 950 Wohneinheiten. Für das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet Stettiner Straße wird die Entwicklung zum Mischgebiet dargestellt (vergleiche: www.norderstedt-2020.de). Im FNP 2020 sind eine Westumfahrung Garstedt sowie ein Autobahnanschluss an die A7 als geplante Straßenverbindungen dargestellt. Die Stadt Norderstedt hat 2008

jedoch beschlossen, diese Planungen nicht weiter zu verfolgen.

Der **Landschaftsplan** (LP 2020) bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes als offenen Landschaftserlebnisraum mit hoher Landschaftsbildqualität, insbesondere in Bezug auf die historisch gewachsene Knicklandschaft. Als Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Garstedter Dreiecks sind stadtteilbezogene Parkanlagen sowie wohngebietsbezogene Grün- und Freiflächen in unterschiedlichster Ausprägung vorgesehen.

Im **Stadtentwicklungsprogramm 2010** (STEP) der Stadt Norderstedt aus dem Jahre 1995 wurden erstmals weite Teile des Plangebietes in einem Empfehlungskonzept als Fläche für neue Wohnbauflächen mit einer GFZ von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen. Erste weiterführende Überlegungen zur Entwicklung des Garstedter Dreiecks stellte das **Strukturkonzept B3** aus dem Jahre 2004 dar. Darin wurden Flächen zur Wohnbauentwicklung südlich der regional bedeutsamen Grünzäsur zwischen Garstedter Feldmark und Tarpenbekniederung-West sowie westlich der U-Bahnhaltestelle Richtweg vorgesehen. Die geplanten Baufelder orientierten sich bereits an den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie insbesondere an den Knick- und Redderstrukturen. Das Strukturkonzept wurde bis 2006 weiter konkretisiert und diente als Ausgangslage für den **Masterplan Garstedter Dreieck**, der 2008 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt beschlossen wurde. Der Masterplan drückt die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele Norderstedts für die mittel- bis längerfristig angelegte Entwicklung des Garstedter Dreiecks aus. Er definiert Vorgaben für die weitere Qualifizierung der Planungen, die durch Gutachterverfahren und Bebauungspläne erfolgen soll.

Mit dem **Lärmaktionsplan „Norderstedt. Lebenswert leise“** (2008) hat die Stadt Oberziele für ihre städtebauliche Entwicklung definiert:

Schutz der Gesundheit:

In Norderstedt ist kein Mensch einer gesundheits-

gefährdenden Lärmbelastung von 65 dB(A) oder mehr ausgesetzt.

Störungsfreier Schlaf:

In den Norderstedter Wohngebieten werden alle Menschen vor nächtlichen Lärmbelastungen über 45 dB(A) geschützt, um ihnen einen störungsfreien Schlaf zu ermöglichen.

Störungsfreie Kommunikation:

Zum Schutz der Aufenthaltsqualität im Freien werden in allen Wohn- und Erholungsgebieten maximale Lärmbelastungen von 55 dB(A) angestrebt (Weiteres Anlage 07).

Mit dem **Bebauungsplan Nr. 280 „Garstedter Dreieck West“** wurde ein erster Schritt zur Erschließung und Bebauung des Garstedter Dreiecks getätigt. Der für die Stadt Norderstedt nachgewiesene Mehrbedarf an Wohneinheiten bis zum Jahre 2020 wird durch die mit diesem Bebauungsplan gesicherten Wohnbauflächen teilweise abgedeckt. Weiterhin soll damit die Verknüpfung der Ortsmitte Garstedts mit dem Stadtzentrum Norderstedts vorangetrieben werden.

1.4 GRÜN- UND FREIRAUMSITUATION

Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zeichnet sich durch eine Knick- und Redderstruktur mit zum Teil hoch aufgewachsenen Überhältern sowie landschaftsbildprägenden Solitärbäumen aus.

Die Knick- und Redderstruktur ist zurückzuführen auf eine Landreform im Jahr 1794, der sogenannten Verkoppelung, durch die das Landschaftsbild grundlegend verändert wurde.

Es handelte sich um eine Neuaufteilung des Agrarlandes, eine Vorform der Flurbereinigung, welche die heutigen geometrischen Ackerformen schuf. Als Einfriedung und Grenzmarkierung der einzelnen Felder entstanden künstlich errichtete Erd-, Stein-, oder Torfwälle, die Knicks. Diese Geländestreifen wurden dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dienten auch zum Schutz vor Erosion und als Brennholzlieferant. Die Wege zwischen den Feldern sind von zwei Knicks begrenzt und werden Redder genannt.



Abb. 2: Knick- und Redderstruktur im Garstedter Dreieck mit Plangebiet (weiße Umrandung)

Im Garstedter Dreieck sind dies die Straße Am Knick sowie der Buschweg, letzterer noch fast vollständig erhalten und damit von herausragendem Wert. Knicks und Redder sind sowohl als Kulturlandschaft als auch als Lebensraum vieler Tiere besonders wertvoll und erhaltenswert.

Auch nördlich des Plangebiets ist heute noch diese typische Kulturlandschaft erhalten. Zwischen den Siedlungsflächen von Norderstedt Mitte und Garstedt besteht hier die letzte offene Ost-West Grünverbindung auf der Entwicklungsachse Hamburg – Henstedt-Ulzburg. Diese Grünverbindung erfüllt eine für den Naturhaushalt wichtige Funktion als Biotopkorridor und Durchlüftungsschneise.

Im Masterplan sind diese Flächen daher von Bebauung freigehalten und als Grünquerspanne ausgewiesen. Sie soll überwiegend als extensiv genutztes Weidegrünland entwickelt werden und steht zudem für notwendige Ausgleichflächen zur Verfügung. Zugleich gliedert sie den Stadtraum als Grüne Schneise zwischen den Siedlungsgebieten.

1.5 TIERÖKOLOGIE

Tierökologische Bedeutung

Gemäß der datengestützten faunistischen Potenzialabschätzung des Büros BIOPLAN aus dem Jahre 2008 ist das Garstedter Dreieck insgesamt als arten- und individuenreicher Tierlebensraum im Stadtgebiet von Norderstedt einzustufen.

Von besonderer Bedeutung ist das Gebiet als Lebensraum für Fledermäuse, von denen 7 Arten nachgewiesen werden konnten. Nicht nur das Artenspektrum sondern auch die Raumnutzungsaktivität ist im landesweiten Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Damit die ökologische Funktion der jeweiligen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang für alle vorkommenden Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt, sind die im Masterplan vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz der Gehölzbestände und die Einrichtung einer durchlaufenden

extensiv genutzten Grünspange im Norden des Planungsgebiets zu beachten. Zum Schutz der gehölzbrütenden Vogelarten sind Gehölzbeseitigungen erst im Anschluss an die Vogelbrutzeit durchzuführen. Analog dazu hat auch die Baufeldräumung in diesem Zeitraum zu erfolgen (Weiteres Anlage 06).

1.6 INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes sind soziale Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Nördlich des Buchenwegs in der Christine Teusch Straße befindet sich eine kommunal betriebene **Kindertagesstätte** und in direkter Nachbarschaft am Friedrichsgaber Weg der privat betriebene Walldorfkindergarten. Im entfernter liegenden Einzugsbereich befindet sich das kommunale Kindertagesheim an der Dunant Straße. Eine weitere Kindertagesstätte ist in Norderstedt-Mitte in der Straße Buckhörner Moor und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 auf den städtischen Flächen östlich Am Knick, südlich Buschweg eine geplant.

Die **schulische Versorgung** des neuen Wohnquartiers ist über die Realschule Aurikelstieg, die Grundschulen Lütjenmoor am Willy-Brandt-Park und Grundschule Heidberg in Norderstedt-Mitte, die integrierte Gesamtschule Lütjenmoor und das Copernicus-Gymnasium gewährleistet. Ein neuer Schulstandort im Masterplangebiet Garstedter Dreieck ist derzeit nicht geplant.

Im Garstedter Dreieck befindet sich an der Straße Am Knick das **Jugendhaus Buschweg**.

Kirchliche Einrichtungen befinden sich an der Heidbergstraße und am Willy-Brandtpark/Lütjenmoor.

Die **ärztliche Versorgung** des Gebietes ist mit dem Ärztehaus am Herold-Center, diversen Arztpraxen in Norderstedt-Mitte und Garstedt sowie der Praxisklinik Norderstedt zwischen Heidbergstraße und Ulzburger Straße sichergestellt.

Die nächst gelegenen **Einkaufsmöglichkeiten** bieten sich an der Stettiner Straße und Kohfurth, im 1

bis 2 – Kilometer-Radius im Herold-Center und Rathausallee.

1.7 VERKEHRSSITUATION

Die Stadt Norderstedt bildet einen Schwerpunkt auf der regionalen Entwicklungsachse Hamburg - Kaltenkirchen. Die Bedeutung der Achse wird durch die Verlängerung der Linie U1 der Hamburger Hochbahn AG (HHA) und die Verknüpfung mit der Linie A2 der AKN Eisenbahn AG an der Haltestelle Norderstedt Mitte hervorgehoben. Parallel zum Siedlungsbereich des Achsenraums verläuft westlich von Norderstedt die Bundesautobahn A7. Die innere straßenseitige Erschließung des Achsenraums in Nord-Süd-Richtung erfolgt über die Ulzburger Straße (B433-alt) und in West-Ost-Richtung über die B432 (Ohechaussee).

Das Plangebiet wird, über den Buchenweg am nördlichen Rand sowie über den Buschweg, der im Norden vom Buchenweg abgeht und die westliche Grenze des Plangebiets markiert, erschlossen. Der Buschweg soll künftig für den MIV gesperrt und als zentrale Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut werden. Er bildet dann die zentrale Erschließungsachse des Garstedter Dreiecks für den Fuß- und Radverkehrs. Durch den Buchenweg, der im Westen an den Friedrichsgaber Weg und im Osten an die Ulzburger Straße anschließt, ist eine gute überörtliche Verkehrsverbindung gewährleistet.

Über eine neue Erschließungsstrasse, die im Nordosten vom Buchenweg abgeht, soll der östliche Teil des Plangebiets angebunden werden. Diese soll künftig die Verbindung zwischen Buchenweg und Richtweg darstellen und dient dementsprechend als Haupterschließung des Plangebiets.

1.8 LÄRMIMMISSIONEN

Zu den die Wohn- und Aufenthaltsqualität belastenden Schallquellen zählen der Straßenverkehrslärm der Straßen innerhalb des Garstedter Dreiecks und in der Umgebung (vor allem der Buchenweg) und Schienenverkehrslärm (U-Bahn). Der Pegelhöhe nach ist der Schienenverkehr die wesentliche Lärmquelle.

Prognose bei Durchführung der Planung

Straßenverkehrslärm:

Die strategischen Lärmkarten der Lärminderungsplanung gingen bereits von einer Wohngebietsentwicklung von etwa 1.100 Einheiten im Garstedter Dreieck für den Planungshorizont 2013 aus. Danach wird es jedoch vor allem im westlichen Gebiet des Garstedter Dreiecks zu Belastungen aus dem Straßenverkehr kommen. Im Plangebiet dieses Gutachterverfahrens werden keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Schieneverkehrslärm:

Aufgrund des geringen Abstandes zur vorhandenen U-Bahntrasse und derer offenen Troglage werden Lärmbelastungen aus dem Schienenverkehr für das östliche Plangebiet erwartet. Die strategischen Lärmkarten der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 2012 zeigen für die direkt an die Trasse angrenzenden Lagen eine Lärmbelastung von 55-60 dB(A) tags und nachts

auf.

Gewerbelärm:

Hier sind keine Konflikte zu erwarten. Das nächstgelegene Gewerbegebiet (Kofurth) liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im weiteren Verlauf der Planungen zu prüfen:

- Optimierung der Gebäuderiegel entlang der U-Bahn Trasse und Schließung von Lücken.
- Förderung des autoarmen Wohnens durch Car-Sharing mit Elektroautos
- zentrale Abstellanlagen für Pkw, zentrale, oberirdische, überdachte Fahrradabstellanlagen im Eingangsbereich der Wohnbebauung usw.

2. ARBEITSPROGRAMM



Knick im westlichen Garstedter Dreieck mit beidseitigem Knickschutz

2.1 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN / ZIELSETZUNGEN

Das Gutachterverfahren hat das Ziel, den vorliegenden Masterplan in dem hier betrachteten Teilbereich auszuformulieren bzw. auf Grundlage konkreter, städtebaulich hochbaulicher Überlegungen fortzuschreiben und auf die Lösungen des Gutachterverfahrens für den westlichen Teil und den Bebauungsplan Nr. 280 zu reagieren.

Darüber hinaus wünscht sich die Auslobergemeinschaft in diesem Gutachterverfahren ein Quartier mit hohen energetischen Standards sowie innovative Lösungen rund um das Thema Mobilität. Insbesondere wird hierbei Wert auf die E-Mobilität als Akkuspeicher im Sinne eines integralen Bestandteils des Energiekonzepts gelegt. Es wird ausdrücklich ein Plusenergie-Quartier gewünscht, das konzeptionell auf eine eigene Energieversorgung (PV, ergänzend BHKW), Energiespeicherung in E-Autos, die intelligente Vernetzung aller Haushalte (Mini SmartGrid) und eine entsprechend gute Wärmedämmung zur Erreichung des Plusenergiestandards setzt.

Dabei sind grundsätzlich die Beurteilungskriterien wie in Teil A, Kap. 3.1 genannt, zu beachten. Sie stellen die Grundanforderungen an jeden eingereichten Beitrag dar. Die Vorgaben, die aus den Inhalten des Masterplans sowie dem Bebauungsplan Nr. 280 abgeleitet sind, werden im Folgenden ausführlich beschrieben. Beim Bebauungsplan Nr. 280 ist vor allem die veränderte Erschließungssituation der Kammern zu beachten.

2.2 MASTERPLAN GARSTEDTER DREIECK

Der Masterplan Garstedter Dreieck umfasst ein Gebiet von ca. 47,7 ha. Die Fläche des Plangebietes für das Gutachterverfahren umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

Nach einer ersten Flächenbilanz können, bezogen auf das gesamte Garstedter Dreieck, in dem vorgesehenen Dichtemodell ca. 1.100 Wohneinheiten entwickelt werden. Für den in diesem Gutachterverfahren betrachteten Bauabschnitt bedeutet das eine Entwicklungsperspektive von ca. 90 bis 110 Wohneinheiten bei einer Nettobaulandfläche für Wohnnutzung von ca. 1,9 ha sowie Sondernutzung von ca. 0,3 ha.

2.3 STÄDTEBAULICHE LEITIDEEN

Das Kammerprinzip

Das Garstedter Dreieck ist ein durch Knick- und Redderstrukturen geprägtes Gebiet. Ausgewachsene Überhänger in den Knicks und Reddern erzeugen mit bis zu 20 m hohen Kronen wirkungsvolle Räume. Aus dieser Raumwirkung wurde für das Garstedter Dreieck die Kammertypologie entwickelt. Diese eigene Garstedter Typologie soll durch verschiedene Maßnahmen als Gerüst für die weiteren Planungen genutzt und dauerhaft gesichert werden.

Die Kammern bieten wie selbstverständlich die Möglichkeit einzelne Quartiere in unterschiedlicher Größe und mit eigenem Charakter zu entwickeln. Das gesamte Gebiet kann über die Quartiere abschnittsweise realisiert werden. Einzelne Siedlungsabschnitte werden durch die starken Kammerrahmen gehalten und sind schon direkt nach Fertigstellung wirksam in das Gebiet eingebunden.

Zugleich bedeutet die Realisierung des Kammerprinzips und in dessen Folge die Nutzung und die Quartiersgliederung, geradezu idealtypisch Intimität und Identifikation für die Bewohner.

Umzug im Quartier

Für das Garstedter Dreieck hat die Mischung verschiedener Wohnformen im Quartier eine hohe Priorität, um für alle Altersgruppen ein nachhaltig attraktives Wohnangebot schaffen zu können. Ziel ist zudem die Umzugsmobilität im Alter zu fördern und gewachsene Nachbarschaften über alle Lebensphasen hinweg in einem Wohnquartier zu erhalten. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollen differenzierte Wohnformen für ein generationsübergreifendes Wohnen und altersgerechte Wohnformen bis hin zu betreuten Wohnangeboten in zentralen Lagen gefördert werden. Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Norderstedt bleibt aber auch die Schaffung von familiengerechten und damit in der Regel gartenbezogenen Wohnformen, um der Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausesangeboten für junge Familien mit Kindern in einem qualitätsvollen Wohnumfeld gerecht werden zu können.

Innerhalb der Kammern sind geringere Dichten

durchsetzt mit verdichteten Wohnformen und einzelnen Hochpunkten vorgesehen. Die Dichteverteilung im Masterplan verdeutlicht die Leitidee der Mischung im Quartier. Darüber hinaus zeigt sie die besonderen städtebaulichen Lagen und Orte, die durch Verdichtung in ihrer Bedeutung hervorgehoben werden.

2.4 GEBÄUDETYPOLOGIEN UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Quartiere des Garstedter Dreiecks dienen überwiegend der Wohnnutzung. Vereinzelt sollen die gezielte Positionierung von Sondernutzungen, Mischnutzungen sowie Nutzungen der sozialen Infrastruktur und damit eine Markierung zentraler Orte des Quartiers erfolgen (siehe Anlage 09).

Für die Kammern des Garstedter Dreiecks wird eine eigenständige Typologie gesucht. Unter der Leitidee „Umzug im Quartier bei sich ändernden Lebensanforderungen“ sind neben den klassischen Einzel- und Reihenhausstrukturen auch Geschosswohnungen, Stadthaus Typen sowie Punkthäuser in II bis zu IV Geschossen vorzusehen. Diese Strukturen sollen entsprechend der Leitidee innerhalb jeder Kammer in einer spezifischen Gesamtkonfiguration zusammengefügt werden.

Der Zielvorstellung für das unmittelbare Umfeld der U-Bahn-Haltestelle Richtweg liegt die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers höherer Dichte in III bis IV-geschossiger Bauweise zu Grunde. Insbesondere durch die hohe Zentralität und Wahrnehmung des Ortes ist hier eine Verdichtung sinnvoll.

Entlang des großzügigen Fußgängerbereichs zwischen Haltestelle und Buschweg sind in den nördlich gelegenen Erdgeschosszonen Einrichtungen der Gastronomie und des Einzelhandels (lokale Versorgung, ÖPNV-bezogener Einzelhandel) denkbar. Die südlich angrenzende Bebauung sollte aufgrund des attraktiven Standorts der Wohnnutzung vorbehalten sein. Hier ist eine offene Bebauung mit solitärer Wirkung denkbar, die Bezüge in den angrenzenden Landschaftsraum herstellt. Die Ausbildung einer markanten Platzsituation am Ende des Fußgängerbereiches könnte die besondere Lage des Quartiers im land-

schaftlichen Zusammenhang unterstützten.

Der nördlich an das Richtwegzentrum angrenzende Bereich ist gut geeignet für einen höheren Anteil an verdichteten Wohnformen in III bis IV-geschossiger Bauweise. Im Randbereich zur Bahntrasse könnten diese als geschlossene Struktur hergestellt werden (um den erhöhten Lärmbelastungen gerecht zu werden). Zum nördlichen Landschaftsraum kann sich die Bebauung öffnen. Im inneren Bereich des Quartiers besteht besonders erhaltenswerter Baumbestand aus ortsbildprägenden Solitäräumen, der über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und zurückhaltende Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser gesichert werden kann.

Am Richtweg muss auf vorhandene Siedlungsstrukturen aus Einfamilien- und Reihenhäusern reagiert werden. Die bestehenden Gebäude können überplant werden, das Konzept sollte jedoch eine Entwicklung mit dem Bestand berücksichtigen.

Es sollen ca. 30 % der Wohneinheiten im nördlichen Teil als Sozialwohnungsbau auf den Flächen der Stadt Norderstedt realisiert werden. Diese Gebäude sollten sich von der Gestaltung nicht vom südlichen Teil unterscheiden und auch mit demselben energetischen Konzept funktionieren.

Insgesamt ist ein durchmischtes, demographiefestes Quartier gewünscht, das eine möglichst hohe Vielfalt an Wohnungstypologien aufweist und somit ein möglichst weit gestreutes Feld an verschiedenen Mietergruppen anspricht. Die Wohnungen sind mit 2 bis 5 Zimmern vorzusehen, wobei ein hoher Anteil davon barrierefrei sein sollte. Weiterhin sind verschiedene Wohnkonzepte, wie das „Bielefelder Modell“ (selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit) denkbar, die das Wohnen im hohen Alter erleichtern bzw. ermöglichen. Auch generationsübergreifende Wohnmodelle sind gewünscht.

2.5 GRÜN- UND FREIRAUMPLANUNG

Entsprechend der Kammertypologie dienen die Knickrandstreifen und Redder der Gliederung der Quartiere. Sie sind gesetzlich geschützt und dem-

entsprechend zu erhalten. Die Knicks sind auf einem Schutzstreifen von 18,0 m beidseitig der Baumachse durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten, davon sind 13,0 m beidseitig der Baumachse als öffentliche Knickschutzstreifen vorzusehen (siehe Abbildung 3). In den Bauflächen zwischen den öffentlichen Knickschutzstreifen und der eigentlichen Baugrenze (Breite 5,0 m) sind bauliche Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen wie Stellplätze, Garagen, Carports und Feuerwehrezufahrten, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall Anlagen

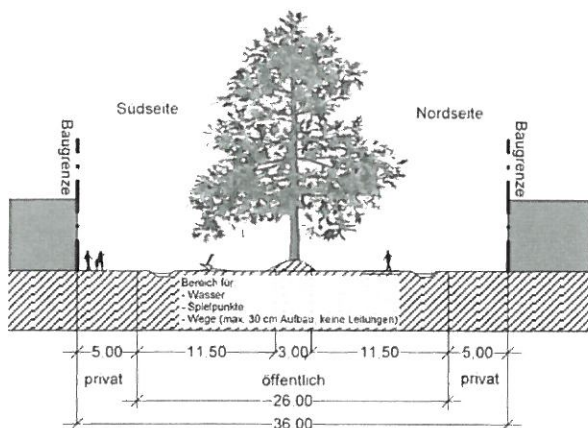


Abb. 3 Schnitt Knickschutzstreifen

wie Terrassen oder Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächenversiegelungen führen.

Bei der Erarbeitung eines Bebauungskonzepts ist die Beschattungs-Situation nördlich und östlich der Knickschutzstreifen im Detail zu prüfen und zu berücksichtigen. Je nach Lage zum Knick werden im Einzelfall noch Anpassungen der Baugrenze (d. h. größere Abstände) notwendig.

Die öffentlichen Knickschutzstreifen beinhalten das untergeordnete Wegenetz in ausschließlich wassergebundener Ausführung. Als Ausstattung sind in geringem Umfang naturnah angelegte Spielplätze und punktuelle Aufenthaltsmöglichkeiten für Spaziergänger einzuplanen. Darüber hinaus sind Standorte für öffentliche Kinderspielplätze und im Bereich von

Mehrfamilienhäusern für Kleinkinderspielplätze aufzuzeigen.

Die Solitärbäume im Quartier erhalten eine Schutzzone von 20,0 m Radius um den Stamm, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Wenn sinnvoll und möglich, werden die Solitärbäume zu Gruppen zusammengefasst und in die Anlage von öffentlichen Grünflächen einbezogen.

Die baulichen Übergänge der privaten bzw. halböffentlichen Freiräume zum angrenzenden öffentlichen Raum sollen innerhalb des Gestaltungskonzepts besonders betrachtet werden.

Eine besondere Berücksichtigung sollten die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Richtwegs erfahren. Hier muss eine Lösung gefunden werden, die sowohl den bestehenden Knick sichert als auch eine sinnvolle Erschließung des Bestandes und der Planung ermöglicht.

2.6 ERSCHLIESSUNG

Zum Verständnis des im Masterplan dargestellten Erschließungssystems ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Planung dem Konzept eine Umgehung Garstedt westlich der Siedlungsflächen sowie eine Autobahnanbindung an die A7 zugrunde gelegt waren. Die derzeitige politische Beschlusslage sieht



Abb. 4: Freiraumverbindungen

diese Entwicklungen nicht mehr vor. Ebenso war beim Beschluss des Masterplans eine Neutrassierung des Buchenweges vorgesehen. Dieser sollte nach Süden versetzt werden. Von dieser wird ebenfalls abgesehen. Daraus resultiert der in den Plänen dargestellte fünfarmige Kreis im Nordwesten des Garstedter Dreiecks, an den diese Trassen anbinden sollten.

Mittlerweile wurde die Erschließung der westlichen Bereiche über den Bebauungsplan Nr. 280 gesichert und befindet sich zum jetzigen Stand in der Realisierung. Der Bebauungsplan sieht die Verlängerung der Berliner Allee vor. Diese soll das Garstedter Dreieck, über die bestehenden Straßen Kohfurth im Süden und Friedrichsgaber Weg im Norden, an das Hauptverkehrsstraßennetz anbinden. Abgehend von der neuen verlängerten Berliner Allee entstehen zur inneren Erschließung der Wohngebiete der Apfelblütenweg, der Kirschblütenweg sowie die Planstraße, die sich vom Kirschblütenweg erschließt.

Grundsätzlich ist das Erschließungssystem des Garstedter Dreiecks in zwei unabhängig voneinander entwickelten Ebenen zu betrachten. Zum einen die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie ein Netz aus autofreien Fuß- und Radwegeverbindungen, die das Gebiet im Rahmen des Umweltverbundes in die übergeordneten Wegebeziehungen einbindet (siehe Anlage 09). Zudem wird das Garstedter Dreieck mit der Haltestelle Richtweg (U1) sowie der Buslinie 193 (über verlängerte Berliner Allee) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Gegensatz zur Masterplanebene wird eine integrierte Straßen- und Platzgestaltung angestrebt, um die funktionalen Ansprüche auf konventionelle Erschließung der bestehenden und neuen Grundstücke zu verbinden mit den Bedarfen der Fußgänger- und Radverkehrsteilnehmer von und zur U-Bahnstation (analog ‚shared space‘).

MIV – Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets dieses Gutachterverfahrens für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Buchenweg.

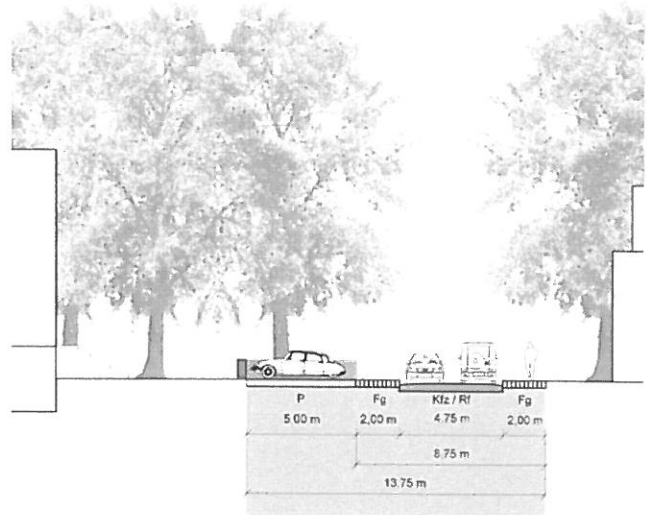


Abb. 5: Regelquerschnitt Innere Erschließung

Die Erschließung der Quartiere innerhalb der Kammern ist über Stichstraßen mit anliegenden Wendepunkten vorgesehen. Aneinandergrenzende Kammern werden dabei über jeweils eine einzelne zentrale Zufahrt erschlossen und damit ein möglicher Schleichverkehr unterbunden. Diese Form der Erschließung gewährleistet möglichst geringe Eingriffe in den Baumbestand sowie die Knickstruktur. Zudem werden die Erlebbarkeit und die Orientierung in den Kammern durch das senkrecht zu den Knickstrukturen verlaufende Erschließungssystem unterstützt.

Die Bebauung im Bereich der Haltestelle Richtweg wird ausgehend vom Buchenweg parallel zur U-Bahntrasse verlaufend angebunden. Der bestehende Richtweg könnte in diesem Zusammenhang mit einer zusätzlichen Fahrspur südlich des Knicks zu einer leistungsfähigen Umfahrung ausgebaut werden. Dabei hat die bestehende Bebauung Erschließungsanspruch. Die neue Erschließung sollte sich dementsprechend an dem Bestand orientieren.

Innerhalb der Kammern sieht der Masterplan, bei einer erwarteten durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ca. 1.500 Kfz/Tag, eine Straßengestaltung mit herkömmlicher Trennung der Verkehrsarten vor. Bei den Planstraßen die von diesen Erschließungen abgehen und geringe Verkehrsbelastungen aufnehmen werden wäre auch eine Mischverkehrsfläche vorstellbar.

Quartiersplätze

An strategisch wichtigen Punkten über das Garstedter Dreieck verteilt finden sich Quartiersplätze. Diese Plätze sind, im deutlichen Kontrast zu den umgebenden Naturräumen, urbane Treffpunkte für die Bewohner einer Nachbarschaft. Die Quartiersplätze sollen durch differenzierte Gestaltung zum Identifikationspunkt eines Quartiers oder einer Nachbarschaft werden. Der Masterplan stellt für das Gebiet dieses Gutachterverfahrens einen Quartiersplatz im nördlichen Quartier sowie einen offen gestalteten Fußgängerbereich der an die U-Bahnstation anschließt dar. Dieser könnte ebenfalls in einem platzartigen Charakter gestaltet sein. Im Zugangsbereich der U-Bahn werden attraktive Lösungen zur Erschließung der U-Bahnanlage und Zugänglichkeit des neuen Quartiers erwartet.

Ruhender Verkehr

Die Lagegunst des Garstedter Dreiecks in direkter Anbindung an die leistungsfähige Schieneninfrastruktur (U-Bahn-Linie U 1, Haltestelle Richtweg) muss zum Anlass genommen werden, das neue Wohngebiet in Bezug auf die Anlagen für den ruhenden Verkehr gesondert zu betrachten. Im Bereich Richtweg werden Überlegungen verfolgt, Quartiere mit einem Car-Sharing-System zu entwickeln. Der ruhende Verkehr sollte dabei in Tiefgaragen untergebracht werden

Im Plangebiet dieses Gutachterverfahrens ist für das Wohnen ein Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohneinheit zu Grunde zu legen. Davon sind mind. 20% für E-Mobile nachzuweisen.

Zusätzlich sind 20% als öffentliche Stellplätze nachzuweisen. Diese sollten auch zum Teil mit Stationen für Elektroautos ausgestattet sein.

Durch das im Plangebiet in einer Höhe von 2,0 bis 4,0 m unter Flur anstehende Grundwasser ergeben sich für die Bebauung und den ruhenden Verkehr besondere Problemstellungen. Tiefgaragen müssen ggf. als so genannte ‚Weiße Wanne‘ ausgebildet werden und auf das sensible Umfeld, insbesondere die vorhandenen Knicks und die Fließrichtung des Grundwassers

reagieren. Die oberste Priorität gilt der Erhaltung der vorhandenen Gehölze. Die Lage von Tiefgaragen ist deshalb so vorzunehmen, dass ein möglichst großer Abstand zu den Gehölzen, ggf. auch über den sog. Knickschutzstreifen hinaus, erreicht wird und es dadurch nicht zu Absenkungen des Grundwassers kommen kann.

Bei der Anlage von notwendigen oberirdischen privaten Stell- und Parkplätzen ist eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zu berücksichtigen.

Autofreie Fuß- und Radwege

Der Buschweg soll ausschließlich für den Rad- und Fußwegeverkehr genutzt werden. In Zukunft soll er als zentrales Rückgrat der autofreien Erschließung eine attraktive und sichere Wegestrecke in zentraler Lage darstellen.

Das Garstedter Dreieck kann über den Buschweg in seiner gesamten Ausdehnung zügig und ohne Unfallgefahr durchfahren werden. Im Norden stellt der Buschweg die Verbindung zum Moorbekpark und zu den Schulen in Norderstedt-Mitte her, im Westen führt er in das Naherholungsgebiet Garstedter Feldmark und über den Richtweg ist er direkt an die U-Bahnhaltestelle und an das Naherholungsgebiet Tarpenbek-West angebunden.

Die zweite autofreie Hauptachse durch das Garstedter Dreieck ist die vorhandene Wegestrecke über den Weg ‚Am Knick‘ und in dessen Fortsetzung über die Grünföhre in den Moorbekpark.

Eine weitere wichtige und schon bestehende Rad- und Fußwegeverbindung stellt die Achse entlang der U-Bahntrasse dar. Diese verläuft am östlichen Rand des Plangebietes und führt Richtung Norden bis Norderstedt Mitte sowie nach Süden bis zum Garstedter Zentrum.

Die Suberschließung der einzelnen Quartiere erfolgt über ein feingliedriges Wegenetz durch die Siedlungsgebiete und entlang der Knickstreifen. Die Quartiersplätze ergänzen das autofreie Erschließungssystem.

Als weitere Ergänzung der autofreien Mobilität, soll an der U-Bahn Haltestelle Richtweg eine Schnittstelle verschiedener Verkehrsmittel entstehen. Hierfür ist ein E-Bike-Ladestation vorgesehen. Dieser soll so-

wohl den Bewohnern als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen (ca. 150 Stellplätze).

2.7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Im Masterplan war vorgesehen, ein Großteil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers im Quartier zu halten und nach Möglichkeit auch zu versickern. Dazu sollte das Wasser, bei geeignetem Längsgefälle, aus einem Teil der Flächen über knickbegleitende Mulden oberflächennah abgeführt werden. Weiterhin sollte das Wasser aus Flächen die auf Grund ihrer Lage oder Nutzung nicht für die Muldenentwässerung in Frage kommen, über die Regenwasser-Kanalisation in Flutmulden geleitet werden. Die Flutmulden sollten als Rückhalteeinrichtung dienen.

Im weiteren Verlauf der Planung haben Untersuchungen für den westlichen Bereich (B-Plan 280) eine andere Lösung ergeben. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser der neu- und umzubauenden Straßen über Entwässerungsrinnen und Straßenabläufe in Regenwasserkanälen gesammelt, in einer Abwasservorbehandlungsanlage (Sedimentationsanlage) vorgereinigt und gedrosselt in die Vorflut Moorbek eingeleitet. Die Abwasservorbehandlungsanlage ist in Form eines Regenklärbeckens im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs des BP 280 vorgesehen.

Im Einzugsgebiet der privaten Gehwege, Grünflächen, Gärten und Spielplätze wird das Oberflächenwasser in Versickerungsanlagen eingeleitet und dort in den Untergrund versickert. Diese sind mit Notüberläufen an die öffentlichen Kanalanlagen angeschlossen. In Teilbereichen, in Abhängigkeit des Grundwasserstandes und der damit verbundenen Versickerungsleistung, wird ggf. auch dieses Regenwasser gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Ferner wird für den westlichen Bereich angestrebt, das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser für WC, Garten und Wäsche zu nutzen. Diese Zisternen werden mit Notüberläufen, die je nach Höhenlage der Bebauung und der Außenanlagengestaltung an

Versickerungsanlagen bzw. an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, ausgestattet.

Für das Gebiet dieses Gutachterverfahrens besteht noch keine abschließende Lösung. Hier werden von den Verfassern geeignete Anregungen erwartet.

2.8 ENERGIEVERSORGUNG

Norderstedt hat sich als Mitglied im Klimabündnis zu ambitionierten Zielen der CO₂-Reduktion bekannt und verpflichtet. Das impliziert, dass bei Neubauvorhaben der Energieverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert werden sollte und die Energieversorgung für den verbleibenden Energiebedarf (Restwärme, Warmwasserversorgung, Elektrizität) so CO₂-arm bzw. -frei wie möglich vorgesehen werden soll.

In diesem Gutachterverfahren möchte die Auslobergemeinschaft noch einen Schritt weiter gehen und im Plangebiet ein Plus-Energiequartier entwickeln. Es wird angestrebt einen höheren Energiegewinn zu erzielen als der Energieverbrauch erfordert. Hierbei soll ein ähnliches Energiekonzept verfolgt werden, wie die Auslobergemeinschaft bereits im „Solardorf Müllerstraße“ in Norderstedt realisiert hat. Das Energiekonzept soll dabei auf drei Hauptsäulen basieren:

- **Photovoltaikanlagen:**
Diese sollten gestalterisch im Gebäude integriert werden, so dass die Architekturqualität möglichst wenig beeinträchtigt wird. Weiterhin könnten sie auch als Elemente der Freiraumgestaltung fungieren.
- **E-Mobilität:**
In Form eines Car-Sharing-Systems sowie optional zum Kauf für Wohnungseigentümer- und -mieter. Weiterhin dienen die E-Mobile als temporäre Stromspeicher. Die Tiefgaragen sind mit Ladestationen für die Elektroautos ausreichend auszustatten.
- **Blockheizkraftwerk(e) (BHKW):**
entweder 2 kleine im Norden und im Süden zur Versorgung der jeweiligen Bereiche oder ein großes für das gesamte Quartier

Smart Grid-Systeme sollen das Zusammenspiel von





Abb. 6: 1. Preis Gutachterverfahren Garstedter Dreieck West

BHKW, Akku im Haus und Elektromobil und dem Verbrauch optimal steuern. Weiterhin muss, um den angestrebten Plusenergie-Standard zu erreichen, die Wärmedämmung an die vorgesehene Eigenenergieerzeugung angepasst werden.

Das Plangebiet soll durch ein eigenes Stromnetz versorgt werden, das die neuen Gebäude miteinander vernetzt. Die Photovoltaikanlagen speisen in dieses Netz ein. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Strom der am Ort der Gewinnung nicht benötigt wird, von anderen Stromabnehmern im Gebiet verbraucht werden kann. Zusätzlich soll über das Smart Grid der überschüssige Strom dezentral zwischengespeichert werden. Hierfür dienen sowohl die Elektromobile als auch Stromspeicher in den Gebäuden. Die Ladekapazitäten aller Batterien sollten allen Verbrauchern im Gebiet dienen. Bei zusätzlichem Bedarf soll der Strom vom BHKW bezogen werden. Sollte im Quartier ein Überschuss an Energie produziert werden, wird dieser in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Neben den energetischen Anforderungen an das Quartier sollte auch gleichermaßen eine ansprechende Architekturaqualität den östlichen Eingang des Garstedter Dreiecks prägen. Hierbei sind bspw. gestalterische Merkmale, die das Plus-Energie-Quartier thematisieren, vorstellbar. Es ist von der Auslobergemeinschaft gewünscht, das energetische Konzept sichtbar in die Architektur und Freiraumgestaltung zu integrieren.

2.9 VERTIEFUNGSBEREICHE

Dem Masterplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das aus den Strukturplanungen zum Garstedter Dreieck entwickelt wurde. Hier sind unterschiedliche Charaktere der Quartiere mit gebietseigenen Kammertypologien ablesbar. Dieses Gutachterverfahren soll über ein konkretisiertes städtebauliches Konzept hinaus vertiefende Aussagen zur hochbaulichen Struktur in zwei Teilbereichen liefern. Die Festlegung der Vertiefungsbereiche orientiert sich dabei am vorliegenden Konzept. Der Zugschnitt ist daher in Anlehnung an die Entwurfsidee zu modifizieren (siehe Abbildung 1).

Vertiefungsbereich 1

Der Vertiefungsbereich umfasst die Bebauung nördlich des Richtwegs. Hier ist ein Teil der Grundstücke im Eigentum der Stadt Norderstedt auf denen zum Teil geförderter Wohnraum entstehen soll. Ein vordergründliches Thema ist hier daher der Verbund von architektonischer Qualität, hohen energetischen Standards und sozialem Wohnungsbau. Es soll geprüft werden, inwieweit ein solches Zusammenspiel in einem wirtschaftlich tragbaren Rahmen vereinbar ist. Auf das gesamte Plangebiet soll ein Anteil von 30 % an sozial gefördertem Wohnungsbau entstehen.

In dem Quartier soll eine Vielfalt an Wohnungsangeboten für eine durchmischte Bewohnerschaft entwickelt werden. Dies erfordert ein Gesamtkonzept von der Grundrissorganisation bis zu den Außenanlagen und öffentlichen Räumen.

Als weiteres Thema steht der Umgang mit der bestehenden Bebauung im Vordergrund. Es sollen Konzepte entwickelt werden die die derzeitige Bebauung miteinbeziehen und trotzdem perspektivisch eine Entwicklung ohne diese aufzeigen bzw. eine partielle Entwicklung ermöglichen.

Neben diesen hochbaulichen und technischen Anforderungen sollte eine landschaftsplanerische Lösung entwickelt werden, die den Übergang zwischen den bebauten Grundstücken und dem Grünzug im Norden aufzeigt. Im Süden sollten die Schnittstellen zwischen Gebäude und direktem Wohnumfeld sowie den Grundstücken und Knickrand vertieft dargestellt werden. Im Quartiers besteht besonders erhaltenswerter Baumbestand aus ortsbildprägenden Solitär-bäumen, der über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und zurückhaltende Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser gesichert werden kann.

Vertiefungsbereich 2

Das südlich vom Richtweg entstehende Quartier ist als östlicher „Eingang“ zum Garstedter Dreieck zu betrachten. Im Fokus steht daher vor allem die Gestaltung dieser Auftaktsituation in direktem Bezug zum U-Bahnhof Richtweg. Hier ist eine markante Bebauung mit hoher architektonischer Qualität die

Übergang in den nördlich anschließenden Grünzug

Umgang mit bestehender Bebauung

Verbund von architektonischer Qualität, hohen energetischen Standards und sozialem Wohnungsbau

Übergang zur angrenzenden Knickstruktur

Vertiefungsbereich 1



Vertiefungsbereich 2

Übergang in den südlichen Freiraum

Reaktion auf Lärmbelastungen durch die U-Bahn

Eingangssituation zum Garstedter Dreieck an der U-Bahnstation


Umgang mit dem Fuß- und Radweg an der U-Bahnstation



Fuß- und Radweg an der U-Bahnhaltestelle



Temporäre Bebauung im Norden des Plangebiets



diese Situation betont zu konkretisieren. Hier ist eine offene Bebauung mit solitärer Wirkung vorgesehen, die Bezüge in den angrenzenden Landschaftsraum herstellt, der von mächtigen Bäumen mit ebenso solitärer Wirkung geprägt ist. Für das Quartier sind zentrale Einrichtungen angedacht. Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie in der Erdgeschosszone könnten in diesem Gebiet in gewissem Umfang untergebracht werden. Durch eine Fußgängerachse zwischen Bahnhof und Busweg könnte die zentrale Funktion weiterhin betont werden. Eine weitere gestalterische Herausforderung stellt die derzeitige Situation des Fuß- und Radweges dar. Dieser wird in einem großen Bogen auf das Niveau des Eingangs zur U-Bahnstation hinaufgeführt. Hier sollte eine platzsparende und attraktive Lösung gefunden werden, die aber weiterhin einen barrierefreien Zugang ermöglicht.

Im Umfeld des U-Bahnhofs sind zudem die öffentlichen Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes (insgesamt 150) zu integrieren. Für diese werden gestalterische sowie funktionale Lösungen erwartet.

Bezüglich des Wohnens werden für die direkt an die Bahntrasse angrenzenden Gebäude technische Lösungen erwartet, die aufzeigen inwiefern die Lärmpegel eingehalten werden können. Weiterhin sollten diese Gebäude eine starke Raumkante bilden, die als Abschirmung für die dahinter liegenden Bereiche fungiert.

Besonders zum Tragen kommen soll in diesem Quartier auch die Grundidee der Wohnkonzepte sowie ein konkreter Einblick in das energetische Konzept und die damit verbundenen architektonischen Lösungen.

2.10 BAUABSCHNITTE

Die Auslobergemeinschaft beabsichtigt eine abschnittsweise Realisierung in mehreren Bauabschnitten. Eine entsprechende Abschnittsbildung für das Plangebiet ist nachzuweisen.