

## Strukturkonzept „Wohnbauflächen Glashütter Damm“

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 10 / 0156 des Stuv am 06.05.2010

**Betreff:** Strukturkonzept Glashütter Damm

**Hier:** Erläuterungsbericht

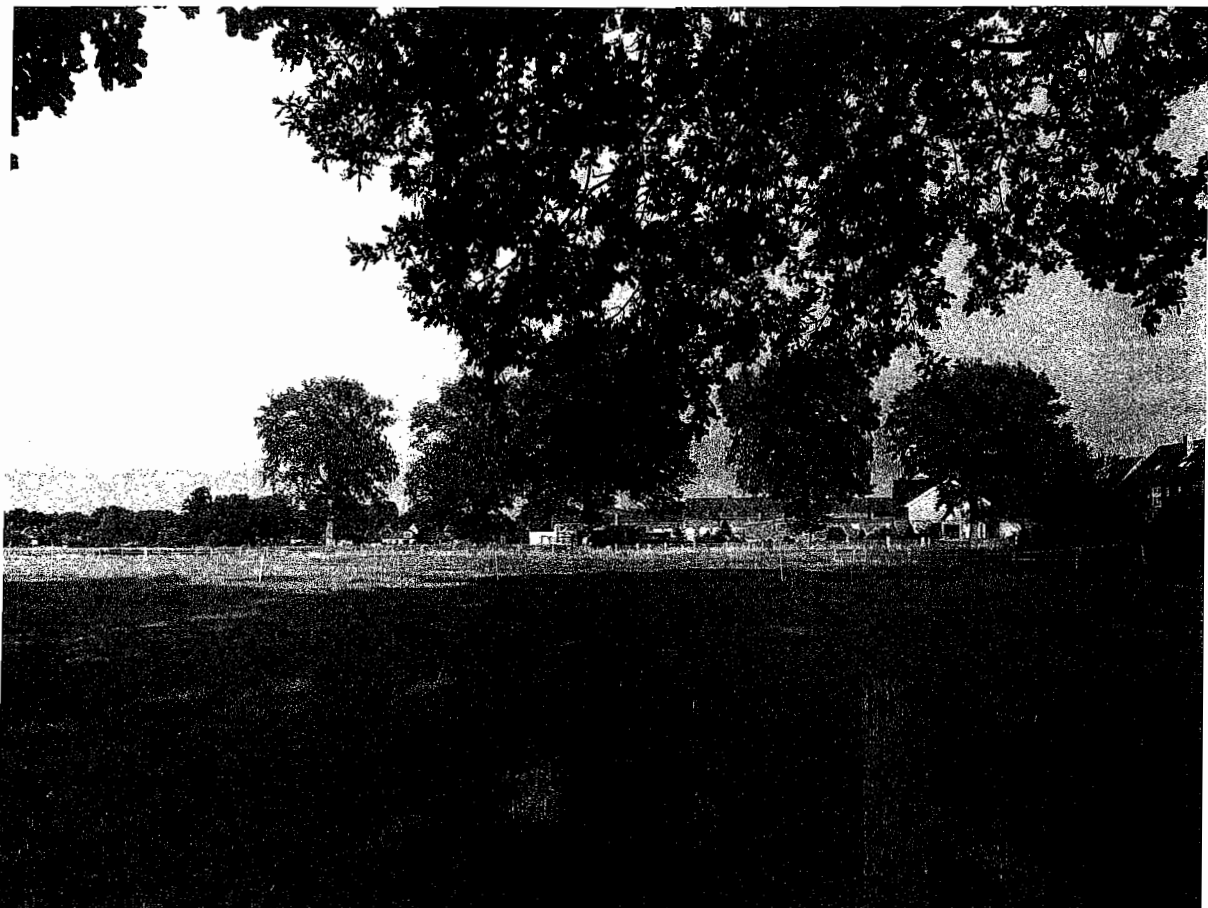
Langenstücken 29  
22393 Hamburg

Tel.: 040/63 60 36 90  
Fax: 040/63 60 36 91  
e-mail: [info@mw-architekten.de](mailto:info@mw-architekten.de)  
[www.mw-architekten.de](http://www.mw-architekten.de)

## Gestaltungs- und Strukturkonzept Glashütter Damm

Langenstücken 29, 22393 Hamburg  
Tel 040/ 636 036 90 Fax 040/ 63603691  
[info@mw-architekten.de](mailto:info@mw-architekten.de)  
[www.mw-architekten.de](http://www.mw-architekten.de)

Freie Garten und Landschaftsarchitekten Partnerschaft BDLA  
Manteuffelstraße 40, 22587 Hamburg  
Tel 040/ 86 29 24 Fax 040/ 86 09 41  
[info@msb-landschaft.de](mailto:info@msb-landschaft.de)  
[www.msb-landschaft.de](http://www.msb-landschaft.de)



Langenstücken 29  
22393 Hamburg

Tel.: 040/63 60 36 90  
Fax: 040/63 60 36 91  
e-mail: [info@mw-architekten.de](mailto:info@mw-architekten.de)  
[www.mw-architekten.de](http://www.mw-architekten.de)

## **Gestaltungs- und Strukturkonzept - Glashütter Damm**

Für ein im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Norderstedt enthaltenes Gebiet am Glashütter Damm sollte ein städtebauliches, landschaftsplanerisches Gestaltungs- und Strukturkonzept für ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Norderstedt wurde von der Arbeitsgemeinschaft Meyer-Wolters & Yeger Architekten und den Landschaftsarchitekten Meyer – Schramm – Bontrup ein innovativer, zukunftsweisender städtebaulicher und landschaftsplanerisch abgestimmter Entwurf entwickelt, welcher folgende Ziele hatte:

- 1.) eines originellen, familiengerechten und realisierbaren Städtebaus
- 2.) einer Einbeziehung und Stärkung der vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen sowie der Topografie
- 3.) einer nachhaltigen Stadtplanung im Hinblick auf ökologische Belange

### **1. Zu 1.) Städtebauliche Ziele**

#### **1.1**

##### Konzept und Ideologie

Ziel der Verfasser war es, am Glashütter Damm ein unverwechselbares Wohnquartier zu schaffen. Voraussetzung zur Schaffung einer eigenen Identität ist eine starke Idee und Form, die dem Städtebau zu Grunde liegt.

Die Architekten und Landschaftsplaner hatten drei Varianten erarbeitet, die intensiv mit dem Amt für Stadtentwicklung diskutiert wurden. Die Entscheidung zur weiteren Ausarbeitung fiel auf das Konzept, das sich wie ein Fächer mit dem Landschaftsraum verzahnt (Variante 2). Hierzu wurde die größte, zusammenhängende Fläche (Bauabschnitt 3) mit der übergeordneten Figur des Fächers überplant. Die anderen Bauabschnitte mit den kleineren Flächenanteilen wurden dem gestaltgebenden, großen Quartier stilistisch angepasst.

Die Grundidee beruht auf dem Prinzip, das Plangebiet geometrisch mit einer Großform zu fassen.

Zwischen dem Glashütter Damm und der in etwa im rechten Winkel dazu verlaufenden östlichen Grenze des Plangebietes wird ein Viertelkreis aufgespannt.

Die Erschließungswege, welche entweder radial oder strahlenförmig verlaufen, gliedern den Viertelkreis in weitere Abschnitte. Demzufolge ist auch die Bebauung strassenbegleitend entweder strahlenförmig oder radial angeordnet.

Eine besondere Bedeutung kommt der viertelkreisförmigen „Bügelstrasse“ (Arbeitstitel) zu. Sie halbiert in etwa das Gebiet und ist das Rückrat der inneren Erschließung. Gleichzeitig ist sie die Grenze zwischen den Bauabschnitten (BA 3a + BA 3b), den unterschiedlichen Erschließungstypen, Bauformen und Freiflächen.

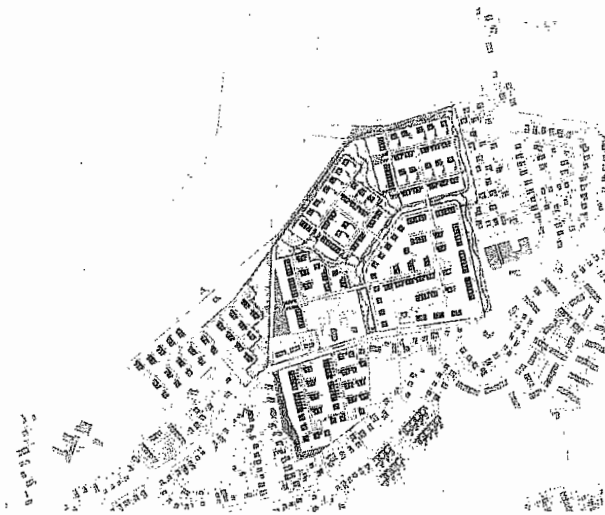
Außerhalb der Bügelstrasse wird das Plangebiet fächer- bzw. strahlenförmig strukturiert und öffnet sich zum Landschaftsraum.

Die Überlagerung der geometrischen Systeme lassen Vielfalt unter gesetzmäßiger Ordnung entstehen. Es entstehen Räume, die eine sehr gute Orientierung erlauben.

## 1.2

Konzeptfindung

Drei unterschiedliche Konzepte wurden von den Architekten und Landschaftsplanern erarbeitet. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung wurde entschieden, dass die Variante 2 ausgearbeitet wird.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Das Planungsgebiet liegt im Übergang von besiedelten zu unbesiedelten Flächen. Diese konträren Flächennutzungen sollten innerhalb des zukünftigen Baugebietes gestalterisch thematisiert werden. Der Übergang von „Stadt“ und „Natur“ soll fließend sein. Das wird erreicht, indem die Bebauungsdichte von Süden (Glashütter Damm) nach Norden (Tarpenbekniederung) abnimmt. Die Mittel hierfür sind die gewählten Bautypologien, deren Geschossigkeiten, die Grundstücksgrößen sowie die Form und Lage der Freiflächen. Die Größe der Grundstücke nimmt vom Glashütter Damm in Richtung des Siedlungsrandes zu.

Entlang des Glashütter Damms werden ergänzend zum Bestand 2-geschossige Geschosswohnungen angeboten. Im verdichteten Bereich, innerhalb der Bügelstrasse sollen Reihenhäuser (2-geschossig + Staffel) angeordnet werden (BA 3a). Am Siedlungsrand, außerhalb der Bügelstrasse, wird ein Gebiet ausschließlich mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern geschaffen (BA 3b).

Die Grenzen zwischen Natur und Stadt wird im Bauabschnitt (BA 3b) außerhalb der Bügelstrasse formal thematisiert. Die strahlenförmig angeordneten Gebäude gruppieren sich um vier Anger, die sich zur Landschaft aufweiten. Die Freiflächen der Anger bilden das „urbanisierte Grün“ und die Verzahnung des Gebietes mit dem (unberührten) Landschaftsraum. Außer dass die Anger unterschiedliche Funktionen haben können, schaffen sie besondere Orte, die der Identifikation, Kommunikation, Erholung und Adressenbildung dienen.

Die fingerförmig bis zur Bügelstrasse reichenden Anger verzahnen auch den „innenliegenden“ Bauabschnitt BA 3a indirekt mit dem Landschaftsraum, indem Sicht- und Wegeverbindungen geschaffen werden.

### 1.3

#### Neuer Kreisverkehr und Quartiersplatz

An der Straßengabelung Glashütter Damm / Bargweg wird ein neuer Kreisverkehr geplant. Über diesen Kreisel wird der Durchgangsverkehr und die Haupteinschließung in das neue, große Baugebiet (BA 3a + BA 3b) geregelt.

Dieser Punkt markiert den Eingang in das neue Baugebiet. Diese besondere Lage wird durch einen baulich, zweiseitig gefassten Quartiersplatz gestärkt.

Die Platzkanten werden durch zwei höhere Gebäude gebildet (3 Geschosse + Staffel).

Als Nutzung für diese Gebäude ist Besonderes Wohnen bzw. altengerechtes Wohnen von Seiten der Verfasser vorstellbar.

Die erforderlichen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Abgestimmtes Konzept / Ausarbeitung der Variante 2



## 1.4

### Realisierungsabschnitte

Innerhalb des ca. 177 ha großen Planungsgebietes besteht auf einer Fläche von ca. 21 ha ein Schweinemastbetrieb, dessen Auflösung mittelfristig nicht ansteht.

Das Planungsgebiet wird in 3 wesentliche Bauabschnitte eingeteilt, die unterschiedlich stark von den vom Schweinemastbetrieb ausgehenden Immissionen, belastet werden.

Hinsichtlich ihrer Realisierung müssen sie unabhängig voneinander betrachtet und bewertet werden.

- 1.) Die Bauabschnitte BA 1a und BA 1b liegen beidseits des Kreuzweges und außerhalb des Immissionsbereichs. Die Erschließung dieser Flächen wurde unabhängig von den anderen Teilflächen geplant. Städtebauliche, gestalterische Abhängigkeiten zu den anderen Teilflächen wurden nicht vorgesehen. Die gewählten Erschließungsformen (z.B. Bügelstrasse) und Bebauungsformen sind in den anderen Realisierungsabschnitten wiederkehrende Motive. Eine Bebauung auf diesen Flächen ist unabhängig realisierbar und die entstehenden Kleinquartiere in sich abgeschlossen.
- 2.) Der Bauabschnitt 2 liegt südlich des Glashütter Damms. Für dieses Quartier wurde beabsichtigt, die gleichen Prämissen hinsichtlich einer Realisierbarkeit zu schaffen wie für den 1. Bauabschnitt (Erschließung, Gestaltung). Jedoch sind die strassenbegleitenden Gebäude südlich des Glashütter Damms sowie ein weiteres im Nord-Osten des Plangebietes vom Immissionsbereich betroffen. Eine Realisierung ist näher zu prüfen. Alle übrigen Flächen dieses Bauabschnittes könnten bebaut werden. Sollte die Bebauung der betroffenen Grundstücke zeitlich versetzt erfolgen, entstünde dennoch mit dem vorab realisierten, südlich gelegenen Bereich ein schlussiges und homogenes Kleinquartier. Die Realisierung dieses Bauabschnittes kann zeitgleich oder unabhängig vom ersten Bauabschnitt erfolgen.
- 3.) Der Bauabschnitt 3 (BA 3a + BA 3b) macht den größten Teil des Planungsgebietes aus. In diesem Gebiet liegt auch der Schweinemastbetrieb. Demzufolge liegt ein Großteil der Flächen innerhalb des Immissionsbereiches. Die gewählte städtebauliche Figur für diesen Planungsbereich lässt sich in zwei Realisierungsabschnitte unterteilen. Die Grenze zwischen den Teilbereichen bildet die „Bügelstrasse“. Jedoch ist es nach Ansicht der Verfasser nicht möglich, die Erschließung des nördlichen Teil-Bauabschnittes (BA 3b) unabhängig vom südlich davor liegenden Teil-Bauabschnitt (BA 3a) vorzuziehen, obwohl einige Bereiche außerhalb des Immissionsbereichs liegen. Grundsätzlich ist der Bauabschnitt 3 erst nach Aufgabe des Schweinemastbetriebes zu realisieren. Mit dem Bereich BA 3b überplanen die Verfasser die Flächen, die jetzt vom Schweinemastbetrieb eingenommen werden. Sollten die Wirtschaftsgebäude des Schweinemastbetriebes auch in Zukunft erhalten werden und die von ihnen eingenommene Fläche aus der Gesamtplanung ausgenommen werden, sind die übrigen Bereiche (einschließlich der Erschließungswege) unverändert realisierbar.

Es ist beabsichtigt, dass alle drei Bauabschnitte sich langfristig zu einem homogenen Gesamtbild vervollständigen. Im Rahmen der hier vorgestellten Bearbeitungstiefe wurden die Grundlagen dafür gesetzt. Die Gestaltung der Erschließung, die Wahl der städtebaulichen Figuren mit zum Teil organisch angeordneten Baukörperausrichtungen, Geschossigkeiten und Dachformen sowie Strassen und Wege begleitende Bepflanzungen wurden aufeinander

abgestimmt. Die Verfasser empfehlen jedoch eine weitergehende Bearbeitungstiefe um die gestalterischen Festsetzungen für einen Bebauungsplan zu präzisieren. Ein detaillierter, umfassender Gestaltungskatalog für die Gebäude, die Einfriedungen der privaten Grundstücke, die Stellplätze, die Oberflächen der Wege und Strassen, des Strassenbegleitgrüns, der Entwässerungssysteme, der Plätze usw. würde die Identität des Wohngebiets unterstreichen. Strengere Vorgaben führen nach Ansicht der Verfasser letztlich zu Wohngebieten, die einen hochwertigeren Anspruch erheben können und die Identifikation ihrer Bewohner mit ihrem Wohnort positiv beeinflussen.





## 2.

### Zu 2.) Erläuterungen zu Landschaft und Freiflächen

#### 2.1 Siedlungsrand

Der vorliegende Entwurf zeigt am nördlichen Siedlungsrand kammförmig angeordnete Freiflächen, sogenannte "Anger". Hier verzahnen sich die neuen Baufelder mit dem offenen Landschaftsraum und ermöglichen Sicht- und Wegebeziehungen.

#### 2.2 Landschaftsfenster

Eine wichtige Aufgabe übernimmt das "Landschaftsfenster". Es ermöglicht vom Glashütter Damm aus die Sichtverbindung in die Tarpenbekeniederung. Als geeignete Stelle bietet sich der Einmündungsbereich des Kreuzweges in den Glashütter Damm an. Hier finden sich Eichen- und Knickstrukturen, die als Relikte der Kulturlandschaft erhalten und als "Fensterrahmen" genutzt werden.

#### 2.3 Übergeordnete Wegeverbindungen

Wichtige, weitgehend straßenunabhängig geführte Nord-Süd Wegeverbindungen befinden sich am Ostrand der geplanten Wohnbauflächen und im Bereich des Kreuzweges. Sie bilden die Verbindung zwischen den südlich angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnquartieren in den nördlichen Landschafts- und Erholungsraum (Verbindung Ossenmoorpark – Tarpenbekeniederung).

#### 2.4 Anger

Die den neuen Siedlungsraum gliedernden Anger sollen mehrere Funktionen aufnehmen:

- Spiel- und Fitnessgeräte, Ballspielbereiche
- Aufnahme der Oberflächenentwässerung
- kleiner Quartiersplatz

Die um den Anger herumführende Erschließung ist als in beiden Richtungen befahrbarer Wohnweg konzipiert. Versätze ermöglichen u.a. die Unterbringung von öffentlichen Besucherstellplätzen und Bäumen im Fahrbahnbereich.

Es gilt, jeden Anger so individuell zu gestalten, dass Gleichförmigkeit vermieden und eine gute Orientierung ermöglicht wird. Vorgeschlagen werden unterschiedliche Pflanz- und Baumthemen, z.B.:

- Eichen-Anger
- Birken-Anger
- Kirschblüten-Anger

Auch die kleinen Quartiersplätze am Beginn der Anger sollten verschieden gestaltet werden. Sie werden sich durch die Wahl der Möblierung, der Oberflächenbefestigung und der Baumart unterscheiden.

### 2.5 Oberflächenentwässerung

Aufgrund des natürlichen Reliefs und der versickerfähigen Bodenarten empfiehlt sich eine oberflächennahe Führung des Regenwassers in Richtung Norden zur Tarpenbek-Ost. Entwässerungsmulden und Gräben können zu Beginn in Richtung Anger führen und dann weiter in die nördlich des Plangebietes verlaufenden Gräben und Bäche geleitet werden.

### 2.6 Baumbestand

Es wird angestrebt, alle raumprägenden Großbäume - im Plangebiet überwiegend Knickeichen - zu schützen, bzw. diese zu integrieren. Zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung lagen keine verlässlichen Baum-Vermessungsdaten vor. Die Einbindung des Bestandes erfordert deshalb die "Feinabstimmung" zu einem späteren Zeitpunkt.

### 2.7 Naturhaushalt

Mit der Realisierung ergeben sich Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter beeinträchtigen können. Es ist zu prüfen, in welchem Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG zu erwarten ist. Hierzu sind eine Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild vorzunehmen. Da es sich nach bisheriger Einschätzung um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, ist für Versiegelungen durch Gebäude oder Oberflächen ein Ausgleich im Verhältnis 1 zu 0,5 herzustellen, d. h. zum Beispiel die Entwicklung von naturbetonten Biotopen auf landwirtschaftlichen Flächen. Durch Entwicklung der Grünfinger kann auch im Gebiet ein Beitrag zum naturschutzrechtlichen Ausgleich geschaffen werden.

### 3.

#### **Zu 3.) Ziele zur Nachhaltigkeit**

##### 3.1 Städtebauliche Kriterien

Das neue Wohnquartier am Siedlungsrand an der Tarpenbekniederung wird mit einem deutlichen Abstand zur Beek mit einem Siedlungsrandweg begrenzt. Die Flächen mit einem hohen Grundwasserstand werden somit von einer Bebauung möglichst nicht berührt. Innerhalb des zukünftigen Baugebietes werden „natürliche“ Freiräume eingeplant. Es werden unterschiedliche Bebauungsformen angeboten, die auch verdichtete Wohnformen in einem verträglichen Maß zur Nachbarschaft zulassen.

Grundsätzlich werden mindestens 2-geschossige, kompakte Baukörper vorgesehen. Die Ausrichtung der Baukörper und Dächer ermöglicht überwiegend die Nutzung solarer Energie. Mit neuen Fuß-Wegeverbindungen wird das neue Wohnquartier sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung in das vorhandene Umfeld eingebunden.

##### 3.2 Verkehr und Erschließung

Grundsätzlich wurde bei der Planung des Wohngebietes auf eine sparsame Erschließung geachtet.

Die vorhandene Infrastruktur wurde in den Randbereichen (Glashütter Damm sowie Kreuzweg) einbezogen.

Im Bereich des Baufeldes BA 3b wurde zu Gunsten der Identitätsstiftenden Anger-Lösung eine etwas unwirtschaftliche ringförmige Erschließung in Kauf genommen.

Im gesamten Planungsgebiet wurde nur einmal eine Wohnsammelstrasse für die Haupterschließung (Bügelstrasse) gewählt. Sie hat eine Breite von 5,50 m und beidseitig 2,00 m Gehwege.

Alle übrigen Erschließungen sind als VB-Strassen mit einer Überlagerung des Fußgänger- und Autoverkehrs geplant.

##### 3.3 Natürliche Ressourcen

Die Erschließungsstrassen und Bebauungen werden so platziert, dass die freistehende Baumreihe im Osten des Plangebietes weitgehend erhalten werden kann und in die Planung integriert wird.

Das Landschaftsfenster vom Glashütter Damm mit Ausblick in die Tarpenbekniederung sichert den Erhalt vorhandener Eichen- und Knickstrukturen.

Die Bebauung der Baufelder 1a und 1b respektiert den alten Baumbestand entlang des Kreuzweges und wird mit entsprechendem Abstand geplant.

##### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Neue Baumpflanzungen mit unterschiedlichen Charakter sind in dem neuen Wohnquartier zahlreich vorgesehen.

Die Haupterschließungen werden als Alleen ausgebildet.

Die Freiflächen der Anger sollen unterschiedlich mit Bäumen bepflanzt werden.

An der östlichen Grenze des Wohnquartiers wird in Nord-Süd Richtung eine Grünverbindung als Puffer zur vorhanden Bebauung geplant, welche mit Bäumen bepflanzt werden soll, die in lockerer Folge einen Fußweg begleiten sollen.

Alle neuen Ausgleichsmaßnahmen sollen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation erfolgen.

**Anzahl der Wohneinheiten**

Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks zum Siedlungsrand bzw. zum Glashütter Damm werden für die einzelnen Bauabschnitte unterschiedliche Haustypen vorgesehen: Geschosswohnen, besonderes Wohnen / Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser. Die Gewichtung der Haustypologien entspricht den Erfordernissen der Nachfrage und wurde mit dem Amt für Stadtentwicklung abgestimmt.

Haustypen	Baufelder / Anzahl der Wohneinheiten					Summe
	BA 1a	BA 1b	BA 2	BA 3a	BA 3b	
Einfamilienhäuser	8	5	19	0	51	83
Doppelhäuser	20	12	10	0	18	60
Reihenhäuser	0	0	0	72	0	72
Geschosswohnen	0	0	0	18	0	18
Bes. Wohnen	0	0	0	28	0	28
<b>Summe</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>118</b>	<b>69</b>	<b>261</b>
Größe Baugebiet qm ca.	17.989	10.524	27.292	52.201	68.725	176.731

Hamburg, den 19.01.2010

Meyer-Wolters & Yeger Architekten

Meyer Schramm Bontrup Landschaftsarchitekten

Anlagen:

- Plan: Strukturkonzept, Lageplan M.: 1:1000
- Plan: Städtebaulich Landschaftsplanerisches Strukturkonzept, Lageplan M.: 1:2000
- Plan: Detailpläne 1:100/200 als lupenartiger Ausschnitt (Anger u. Bügelstrasse)