

Rahmenplan Norderstedt - Mitte

Fortschreibung 1990 -1992



Erläuterungsbericht
Februar 1994

Rahmenplan Norderstedt-Mitte Fortschreibung 1990 - 1992

Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH
Langenharmer Weg 35
22844 Norderstedt

Bearbeitung: Büro Baum + Partner mit
Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Fettstraße 6
20357 Hamburg

Dipl. Ing. M. Baum
Dipl. Ing. J. Claussen

in Zusammenarbeit: Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte im
Baudezernat der Stadt Norderstedt
Dipl. Ing. K. Weule

Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Februar 1994

Lageplan Einbindung im Stadtgebiet (ohne Maßstab)





INHALTSÜBERSICHT:

- 1.0 Aufgabe, Grundlagen und Zielsetzung**
 - 1.1 Planungsanlaß und Zielsetzung
 - 1.2 Ziele und bisherige Realisierung
 - 1.3 Verfahrensablauf
- 2.0 Bestand 1990**
 - 2.1 Bebauung und Nutzung
 - 2.2 Verkehr
 - 2.3 Grün
 - 2.4 Bestandsplan
- 3.0 Planung**
 - 3.1 Nutzungskonzept
 - 3.2 Gestaltungs- und Grünkonzept
 - 3.3 Verkehrskonzept
 - 3.4 Durchführungs- und Arbeitsplan
- 4.0 Planungen der Einzelbereiche**
 - 4.1 Bereich I (B-Plan 171 Südost)
 - 4.2 Bereich II (B-Plan 158 Nordost u. B-Plan 159 West)
 - 4.3 Bereich III (B-Plan 175 West)
 - 4.4 Bereich IV (B-Plan 175 Mitte)
 - 4.5 Bereich V (B-Plan 175 Ost)
 - 4.6 Bereich VI (B-Plan 173 West)
 - 4.7 Bereich VII (B-Plan 177)
 - 4.8 Bereich VIII (B-Plan 176)
 - 4.9 Bereich IX (B-Plan 176)
 - 4.10 Bereich X (B-Plan 174 West)
 - 4.11 Bereich XI (B-Plan 174 Ost)
 - 4.12 Bereich XII (B-Plan 174 Nord)
 - 4.13 Bereich XIII (B-Plan 157)
 - 4.14 Bereich XIV (B-Plan 159)
 - 4.15 Bereich XV (B-Plan 178)
- 5.0 Städtebauliche Daten**
 - 5.1 Flächenbilanz Nettobauland
 - 5.2 Wohneinheitenbilanz

Pläne im Erläuterungsbericht
Lageplan Einbindung im Stadtgebiet
Rahmenplan- Fortschreibung 1985
Übersicht über die Bereiche I - XV

Planzeichnungen:
Bestandsplan
Nutzungskonzept
Gestaltungs- und Grünkonzept
Verkehrskonzept
Durchführungs- und Arbeitsplan

1.0 Aufgabe, Grundlagen und Zielsetzung

1.1 Planungsanlaß und Zielsetzung

Der erste Rahmenplan für Norderstedt-Mitte wurde 1977 auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbes erarbeitet.

In der Fortschreibung des Planes von 1985/86 wurden die Erfahrungen des Planens und Bauens in Norderstedt-Mitte sowie die Wettbewerbsergebnisse zum Rathausbereich berücksichtigt.

Insbesondere führten die kleiner werdenden Grundstücke im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens zu Änderungen in der Anordnung der Gebäude und der Erschließung.

Sodann flossen die Ergebnisse einer Grünstrukturuntersuchung in die Planung ein.

Die vorliegende Fortschreibung des Rahmenplanes 1990-1992 entwickelt die ursprünglichen Planungsziele weiter, orientiert an den heutigen veränderten wohnungspolitischen Gegebenheiten und Erfahrungen der vergangenen Jahre.

Genauere Aussagen aufgrund inzwischen konkretisierter Planungen waren zu machen für die Bereiche:

U-Bahnhof Norderstedt-Mitte (Wettbewerb 1987/88),

Ökologischer Geschoßwohnungsbau im B-175,

Feuerwehrmuseum/Heimatmuseum/Stadtarchiv im B-177,

Grundschule Pellwormstraße (Wettbewerb 1991),

"Wäldchen" nördlich Rathausallee,

Medical-Center, Finanzamt, weitere Bebauung im B-157
zwischen U-Bahn und Ulzburger Straße

Sport- und Freizeitpark nördlich des Garstedter Berges.

Es galt weiterhin das Ziel, eine typisch schleswig-holsteinische Stadt mit unverwechselbarer Gestalt zu bauen:

individuelle Einzelhäuser bis 4-geschossiger Geschoßwohnungsbau, Gärten, begrünte Straßen und das Nebeneinander von freien Grünzügen und städtischer Bebauung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Erkenntnisse weisen nun in Richtung gezielter baulicher Verdichtung und gleichzeitig Verbesserung der Grünbeziehung und Beachtung der landschaftspflegerischen Belange.

Parallel zur städtebaulichen Planung wurde die Grünordnungsplanung überarbeitet und in den Plan übernommen.

Folgende Zielsetzungen werden bei dem Entwurf der Fortschreibung 1990-1992 insbesondere berücksichtigt:

- ❑ großzügigere Verbindung und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen Moorbek-Park und Lüdemannscher Park
- ❑ Verdichtung der Bebauung an Haupt- und Wohnsammelstraße, Abstufung der Verdichtung in den rückwärtigen Bereich
- ❑ Stellplätze für den Geschosswohnungsbau, wo möglich, in Tiefgaragen
- ❑ Orientierung des Geschosswohnungsbaus zu den öffentlichen Grünflächen
- ❑ Mietergärten für den Geschosswohnungsbau
- ❑ sparsamer Flächenverbrauch für Baugrundstücke sowie minimale Versiegelung von Straßen, Wegen, Hauseinfahrten
- ❑ Gestaltung der Straßen und Wege mit heimischen Gehölzen und Pflanzen
- ❑ Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände. Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren.
- ❑ Versickerung sauberen Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- ❑ Schutz ökologisch wertvoller Flächen durch Freihalten von Bebauung und intensiver Nutzung
- ❑ Erhaltung vorhandener Landschaftselemente, wie z.B. Knicks, Einzelbäume, Wasserläufe
- ❑ gute Rad- und Fußwegeverbindungen, soweit möglich auch unabhängig von den Straßenverkehrsflächen, als Alternative eigene Trassenführung

1.2 Ziele und bisherige Realisierung

Die Stadt Norderstedt ist am 1. Januar 1970 durch Zusammenschluß der vier Ursprungsgemeinden Garstedt, Glashütte, Friedrichsgabe und Harksheide gegründet worden mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung am nördlichen Rand von Hamburg in geordnete Bahnen zu lenken.

Im landesplanerischen Gutachten zur Stadtgründung vom 14. Januar 1970 wurden die wesentlichen Grundzüge für die Entwicklung Norderstedts gemäß dem Landesraumordnungsplan 1969: zweipolige Stadt mit einem 2. Stadtrandkern in Norderstedt-Mitte mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, formuliert.

Ein 1971 in Auftrag gegebenes Entwicklungs-Gutachten mündete in den Vorentwurf für den Flächennutzungsplan der Stadt.
Der parallel ab 1975 erstellte Landschaftsplan wurde 1978 vom Stadtparlament beschlossen und in den Flächennutzungsplan übernommen, der schließlich 1984 verbindlich wurde.

Am 13. Juli 1973 wurde die Entwicklungsverordnung für drei Teilgebiete der Stadt erlassen, wovon ein Teilgebiet als zentraler Stadtkern Norderstedt-Mitte mit

206 ha für 10.000 bis 12.000 Einwohner, für 6000 Arbeitsplätze, Grünflächen und zentrale Einrichtungen für die ganze Stadt entwickelt werden sollte.

Der neue Stadtmittelpunkt sollte durch die Weiterführung der U-Bahn über Garstedt hinaus bis Norderstedt-Mitte an das Hamburger Schnellbahnnetz angeschlossen werden.

Mit dem ersten Rahmenplan von 1977 stand die städtebauliche Konzeption für den neuen Stadtteil, die in den folgenden Jahren in weiteren Wettbewerben zum Zentrum Norderstedt-Mitte, zur Rathausallee und zum U-Bahnbereich weiterentwickelt wurde.

Die Bebauung von Norderstedt-Mitte wird seit 1978 zügig durchgeführt, die Ziele der Stadtentwicklung sind bereits zu großen Teilen erreicht.

Bis Anfang 1994 wurden ca. 2.850 Wohnungen für ca. 8.550 Einwohner erstellt, davon ca. 700 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und ca. 2.150 Geschosswohnungen.

Knapp 1.450 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die weitere Planung umfaßt noch ca. 1.200 Wohnungen.

Es sind bisher ca. 1.700 Arbeitsplätze entstanden.

Das bisher bebaute Nettobauland beträgt 46 ha.

Die Wohngebiete nördlich der Rathausallee sind fast vollständig realisiert, ebenso weite Bereiche südlich der Rathausallee.

Der zentrale Bereich um das Rathaus ist fast fertiggestellt; die U-Bahn-Verlängerung mit dem Bahnhof Norderstedt-Mitte ist seit September 1991 im Bau.

Mit der Eröffnung der U-Bahn bis Norderstedt-Mitte 1996 wird auch der neue Stadtteil weitgehend fertiggestellt sein.

1.3 Verfahrensablauf

Nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurde der Vorentwurf im Planungsausschuß erstmals am 15.07.1990 vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Die Bewertung des Grünbestands wurde am 28.08.1990 vorgelegt und im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten berücksichtigt.

Sodann wurden die Vorentwürfe zum Grünordnungsplan am 29.11.1990 im Planungsausschuß und im Umweltausschuß weiter beraten, fanden jedoch nicht die Zustimmung der Ausschüsse.

Der Magistrat beschloß daraufhin in seiner Sitzung am 10.12.1990 den Rahmenplan-Vorentwurf zur Grundlage der Weiterbearbeitung mit den

Maßgaben, das Feldgehölz am Buckhörner Moor zu erhalten, die Grundwasserverhältnisse an der Moorbekniederung zu berücksichtigen und äußere Erschließungsmaßnahmen für den südlichen Teil von Norderstedt-Mitte auf den Ausbau des Buchenwegs zu beschränken.

Die am 12.06.1991 vorliegenden Grundwassererkenntnisse wurden in die Planung integriert und führten zu einem Baulandverlust von ca. 9.000 qm gegenüber dem vorherigen Planungsstand.

(ca. 3.400 qm gegenüber dem Rahmenplan 1985/86)

Der überarbeitete Entwurf wurde am 11.12.1991 der Technischen Kommission vorgestellt, nachdem das deutlich veränderte Konzept am 28.11.1991 mit der Abteilung für Städtebauförderung beim Innenministerium des Landes abgestimmt worden war.

Der hohe Verlust an Bauflächen wurde wegen der damit verbundenen finanziellen Auswirkungen durch die Technische Kommission hinterfragt; weitere fachliche Stellungnahmen bestätigten jedoch die geänderte Konzeption.

Am 10.06.1992 erfolgte eine weitere inhaltliche und verfahrensmäßige Abstimmung beim Innenministerium in Kiel, Abteilung Städtebauförderung. Zur Planung wurden keine Bedenken erhoben; es wurde jedoch empfohlen, den Bereich Buchenweg wegen der dortigen noch nicht geklärten Verkehrsplanung vorläufig aus dem Geltungsbereich des Rahmenplanes herauszunehmen.

Die Stadtvertretung billigte den Rahmenplan-Entwurf am 29.09.1992 zur Durchführung der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung fand am 11.01.1993 mit reger Teilnahme im Rathaus statt.

Während des anschließenden Aushangs der Pläne gingen zahlreiche Anregungen und Bedenken von Bürgern ein:

Nachdem auch die Stellungnahmen der TÖB im Juni 1993 vollständig vorlagen, wurde das Ergebnis in die Planung eingearbeitet, führte jedoch nicht zu grundsätzlichen Änderungen.

Sodann billigte der Planungsausschuß den Rahmenplan am 19.08.1993, die Bestätigung des Magistrats erfolgte am 27.09.1993.

Die daraufhin erstellten endgültigen Pläne zum Rahmenplan mit allen Fachplänen werden nach der Vorstellung im Innenministerium am 15.02.1994 dem Planungsausschuß am 17.02.1994 vorgelegt.

Der abschließende Beschluß in der Stadtvertretung ist für den 01.03.1994 vorgesehen.

2.0 Bestand 1990

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Entwicklungsbereich nördlich der Rathausallee ist im wesentlichen bebaut. Insgesamt zeigt sich dieser Teil von Norderstedt-Mitte in Bezug auf die informelle Rahmenplanung als planerisch abgeschlossen. Die noch vorhandenen Baulücken werden durch konkrete Bauvorhaben bald geschlossen sein.

Anders stellte sich 1990 die Situation südlich der Rathausallee dar:

Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 171 teilweise, und Nr. 175, südlich der Rathausallee, westlich des alten Friedrichsgaber Weges und nördlich des Rantzauer Forstweges:

Die Flächen sind, abgesehen von vier Geschößwohnungsbauten (Stoltenhof und folgende), zweier Reihenhauszeilen (Helgolandstraße und Friedrichsgaber Weg), dem Seniorengeschößwohnungsbau (Helene-Weber-Straße/Friedrichsgaber Weg) und den Gebäuden des Projektes "ökologisch orientierter Geschößwohnungsbau" noch brachliegend oder landwirtschaftlich genutzt.

Für die Bereiche der B-Pläne Nr. 158, Nr. 156, östlich des alten Friedrichsgaber Weges, östlich des Achternkamps, östlich des Buckhömer Moores, nördlich des Buchenweges und westlich der Bahntrasse ist die Bebauung im wesentlichen realisiert und kann planerisch im Hinblick auf die Rahmenplanfortschreibung '90/92 als abgeschlossen angesehen werden.

Ebenfalls in der Bebauung abgeschlossen sind die Bereiche des B-Planes Nr. 173 Ost, um den Franz-Schreck-Weg herum und der Bereich des B-Planes Nr. 159, südlich der Rathausallee, ausgenommen der Bahnhofsbereich.

B-Plan Nr. 157, östlich der Bahntrasse, westlich der Ulzburger Straße: In diesem Bereich sind die Stadtwerke und die Firma Schülke & Mayr bereits realisiert. Die hiervon südlichen Flächen liegen als Wiesen brach und werden überplant.

Die Nutzungsverteilung ist nach den Planungen '77 und '85 entwickelt worden und in ihren Grundzügen unverändert geblieben.

Die zentrumsbildenden Nutzungen wie öffentliche Verwaltungseinrichtungen, Kultureinrichtungen, Läden und artverwandte Dienstleistungseinrichtungen sowie Büros sind im Bereich der Rathausallee entstanden, jedoch mit vergleichsweise geringerer Geschwindigkeit als der Wohnungsbau. So sind die Flächen der Kerngebiete entlang der Ulzburger Straße noch unbebaut und noch nicht so viele Arbeitsplätze geschaffen worden wie ursprünglich vorgesehen.

Der Wohnungsbau hingegen entwickelte sich aufgrund des starken Siedungsdruckes aus dem Hamburger Raum und wegen der Bevölkerungszunahme, die auch durch die Wiedervereinigung ausgelöst wurde, sehr dynamisch.

Nach einer zeitweiligen Stagnation des Wohnungsbaus Mitte bis Ende der 80-iger Jahre, sind während der Zeit dieser Rahmenplanfortschreibung die Flächen zwischen der Rathausallee und dem Friedrichsgaber Weg fast vollständig bebaut worden.

2.2 Verkehr

Die Stadt Norderstedt entstand auf einer der Hauptentwicklungsachsen der Freien und Hansestadt Hamburg nach Norden.

Die Verkehrs-Achsen in Süd-Nord-Richtung sind naturgemäß gut ausgebaute Straßen. Im Bereich Norderstedt-Mitte sind dies die Ulzburger Straße und im Westen des Entwicklungsbereiches die Oadby-and-Wigston-Straße, die die ehemalige Funktion des Friedrichsgaber Weges übernommen hat.

Wie in allen Randbereichen der Großstadt Hamburg gibt es kaum funktionsgerechte Querverbindungen in West-Ost-Richtung.

Innerhalb des Entwicklungsbereiches ist eine wesentliche Querverbindung die neue Rathausallee zwischen der Oadby-and Wigston-Straße und der Ulzburger Straße.

Zwei weitere vorhandene Straßen bilden im Norden (Waldstraße) und im Süden (Buchenweg) des Entwicklungsbereiches Querverbindungen.

Beide sind für diese Aufgabe nicht ausreichend dimensioniert. Bei einem endgültigen Ausbau der neuen Wohngebiete wird das Verkehrsaufkommen weiter steigen, und zu erheblichen Konflikten führen, so daß insbesondere für die "Querverbindung im Süden" leistungssteigernde Lösungsvorschläge gesucht werden müssen.

Da diese spezielle verkehrstechnische Aufgabenstellung z.Zt. von einem Ingenieurbüro untersucht wird, wurde der Buchenweg und die südlich gelegenen Flächen von dieser Fortschreibung ausgenommen.

Bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs ist Norderstedt-Mitte im wesentlichen über die AKN - Bahn und die in Garstedt anschließende U-Bahn nach Hamburg angebunden.

Insgesamt vier Buslinien (193, 293, 493, 194) verkehren im Bereich Norderstedt-Mitte. Allerdings befahren sie bisher nicht den Bereich westlich der Bahntrasse. Drei Linien fahren auf der Ulzburger Straße.

2.3 Grün

Als naturräumliche Gegebenheit ist der gesamte Planungsbereich relativ eben, ausgenommen vom künstlich aufgeschütteten Garstedter Berg (ehemaliger Müllberg). Das Gelände fällt geringfügig von Norden sowie von Süden zur Moorbek hin ab (ca. 4,00 m).

Die Grundwasserstände liegen im Bereich der Moorbek - Niederung zwischen 1,20 m und 2,00 m, wobei die höchsten Grundwasserstände im Bereich des Birkenbruchs anzutreffen sind, wo sie ca. 0,50 m unter Flur betragen.

Im Bereich der Niedermoorböden der Moorbek-Niederung entwickelte sich ein Birkenbruchwald. Die Bruchbereiche sind von Feuchtwiesen umgeben.

Diese sind besonders wertvoll und gehören daher zu den schützenswerten Biotopstrukturen.

Ebenfalls anzufinden sind Streuwiesen, die als biologisch wertvoll einzustufen sind.

Südöstlich vom Buckhörner Moor befindet sich ein Feldgehölz aus Birken, Eichen, Ahorn, Holunder usw., das als sehr wertvoll in seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt einzustufen ist.

Die Knicks im Planungsbereich sind in ihrem Bestand den Eichen-Birkenknicks zuzuordnen. Knicks gehören zu den wertvollen Biotopstrukturen, die eine Vernetzung der verschiedenen Lebensräume darstellen und den Planungsbereich landschaftlich gliedern.

Im Planungsbereich befinden sich im wesentlichen straßenbegleitend großkronige Bäume, die durchweg als erhaltenswürdig einzustufen sind.

2.4 Bestandsplan

Zu Beginn der Rahmenplanfortschreibung wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt.

Der Entwicklungsfortschritt wird hier im Zusammenhang deutlich. Die bereits realisierten Maßnahmen, wie Gebäude, Straßen und Grünflächen sind dabei nicht einfach als Lageplan dargestellt, sondern unterscheiden bei den realisierten Gebäuden in Geschößwohnungsbauten, Reihenhäuser und Einzel- und Doppelhäuser und in Geschossigkeit.

Die Straßen werden ebenfalls in ihrer funktionalen Einstufung als Hauptverkehrsstraßen, Sammelstraßen und verkehrsberuhigte Wohnstraßen, bis hin zu Baustraßen unterschieden.

Sehr differenziert wurden die Freiflächen dargestellt. Hier handelt es sich insbesondere um die noch unbebauten südwestlichen Teilbereiche von Norderstedt-Mitte, aber auch um Baulücken in den übrigen Abschnitten. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, ungestaltete Brachflächen und bereits realisierte öffentliche Grünflächen und Parks, sowie private Grünflächen, wie z.B. Mietergärten beim Geschößwohnungsbau wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bestandsplan zeigt somit einen Realisierungszwischenstand, bei dem deutlich wird, daß entsprechend der Rahmenplanung '77 und der Fortschreibung '86 die Bebauung und das Erschließungssystem weitgehend unverändert umgesetzt wurde.

Aus der Bestandsaufnahme 1990 entstanden somit keine neuen Erkenntnisse, die eine Weiterentwicklung nach der ursprünglichen Planung in Frage gestellt hätten.

3.0 Planung

3.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept von Norderstedt-Mitte wurde entsprechend der ursprünglichen Rahmenplanung im Laufe der Jahre konsequent umgesetzt und weiterentwickelt.

Der zentrumsbildende Bereich von Norderstedt-Mitte befindet sich an der Rathausallee im östlichen Teil des Entwicklungsgebietes.

Hier sind öffentliche Verwaltungseinrichtungen, Kultureinrichtungen, Läden und artverwandte Dienstleistungseinrichtungen sowie Büronutzungen entstanden.

Durch die Verlängerung der U-Bahn bis zum Haltepunkt Norderstedt-Mitte an der Rathausallee wurde dieser Zentrumsbereich optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In westlicher und südwestlicher Richtung sind die Wohngebiete über die Rathausallee und die Heidbergstraße mit dem Zentrum verbunden.

Die Schwerpunkte der städtisch geprägten Wohnnutzung befinden sich an der Rathausallee und an der Heidbergstraße, sowie im nördlichen Teil an der Straße "In der großen Heide".

Die zwischen den einzelnen Wohnquartieren liegenden Parks, wie Moorbek-Park, Rathauspark, Heidbergpark, Lüdemanscher Park und der Park "In der großen Heide" gliedern die Gebiete und bilden trotz der städtischen Dichte eine starke Durchgrünung und bilden somit wohngebietsnahe Erholungsflächen.

Neben der Häufung von öffentlichen Einrichtungen im Zentrum befinden sich in die Wohngebiete "eingestreut" soziale- und kulturelle Einrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten, Gebäude mit betreuten Altenwohnungen sowie Feuerwehrmuseum und Stadtarchiv.

Östlich der Oadby- and Wigsten Str. soll ein Sport- und Freizeitpark entstehen. Dieser erweitert das Sport-, Freizeit- und Erholungsangebot für die Bürger Norderstedts-Mitte in direkter Nachbarschaft.

Südlich des Zentrums, zwischen der Ulzburger Straße und der U-Bahntrasse, wird der Bereich für öffentliche und private Dienstleistung und Verwaltung ergänzt.

In diesem für Wohnnutzung weniger geeigneten Bereich sollen weitere Arbeitsplätze in Wohnungsnähe entstehen.

Die Planzeichnung **Nutzungskonzept** verdeutlicht in Anlehnung an die Darstellungen der Bauleitplanung die Flächenverteilung mit den entsprechenden Nutzungsarten, sowie die Aussagen zur durchschnittlichen Nutzungsdichte und Geschosßzahlen.

Mit diesem Plan wird die Nutzungsverteilung und die Dichtestruktur für den Entwicklungsbereich plakativ dargestellt.

Eine Verfeinerung der Aussagen erfolgt in den entsprechenden Bebauungsplänen. Abweichungen von den Aussagen des Nutzungskonzeptes für Teilbereiche sind dabei durchaus möglich.

Das Nutzungskonzept dient insofern der Orientierung für die weiter zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplanungen.

3.2 Gestaltungs- und Grünkonzept

Das Gestaltungskonzept basiert auf der Grundidee der Schaffung einer typisch Schleswig-Holsteinischen Stadt.

Rotsteinklinkergebäude mit geneigten Dächern prägen das Erscheinungsbild sowohl im Zentrumsbereich als auch in den einzelnen Wohnquartieren.

Hierdurch ist eine gestalterische Leitlinie für den gesamten Entwicklungsbereich vorgegeben.

Gleichzeitig wird mit starker Durchgrünung durch die verschiedenen Parkanlagen, sowie prägenden Einzelbäumen und Alleepflanzungen ein naturnahes Wohnumfeld erzeugt.

Die räumliche Gliederung entspricht der Nutzungsgliederung und stützt damit die Orientierbarkeit.

Entlang der Haupterschließungsachsen sind verdichtete Geschosswohnungen mit durchschnittlich drei bis vier Geschossen geplant und teilweise bereits entstanden. In der Nachbarschaft befinden sich dann auch Wohnquartiere mit Reihenhäusern sowie Doppel- und Einzelhäusern, die somit insgesamt ein harmonisches Gemenge von Wohnformen ergeben. Innerhalb der Wohngebiete wird auf maßstäbliche Wohnformen mit enger Verflechtung zu dem umgebenden Grün Wert gelegt. Jede Wohnung soll auf ihrer einen Seite dem Straßenbereich zugeordnet sein und auf ihrer anderen Seite einen direkten, möglichst ungestörten Bezug zu den Grünbereichen haben.

Dies gilt insbesondere für die Geschosswohnungsbauten entlang der Parkränder. Durch die Anordnung der Quartiere mit ihren spezifischen Wohnformen soll es dem einzelnen Bewohner möglich sein, sich mit seiner Wohnumgebung identifizieren zu können.

Für Norderstedt-Mitte wurde wegen des vorhandenen Moorbek-Tales eine bandartige Siedlungsstruktur entlang der Bachniederung entwickelt. Diese Struktur wurde auf alle Baugebiete übertragen, so daß sich die entstandenen Grünzüge zusammen mit dem großen Familienpark am westlichen Rand zu einem grünen Leitsystem zusammenfügen.

Neben den vielen Spielplätzen für diesen kinderreichen Stadtteil werden auch Wander-, Rad- und Schulwege geschaffen. Aufbauend auf das Naturschutzgesetz, sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grünflächen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die vorliegende Planung weist die Bebauung großer, bisher nicht bebauter Bereiche aus. Im wesentlichen sind dabei landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, die nicht als biologisch wertvoll zu bewerten sind.

Als wertvoller einzuschätzen sind z.B. die Dauerweiden am Buchenweg aufgrund der extensiven Nutzung.

Besonders wertvoll ist die gesamte Moorbek-Niederung mit den verschiedenen Biotop-Typen, die in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen, den Grundwasserständen und den geringen Nutzungsintensitäten entstanden sind.

Die Planung hat zum Ziel, insbesondere den Verlust dieser vorgenannten Biotop-Typen zu verhindern, da sie an anderer Stelle nicht auszugleichen oder zu ersetzen sind.

Außerdem ist die ökologische Vernetzung der Grünbereiche Lüdemannscher Park und Moorbek-Park durch Wegnahme der ehemals vorgesehenen Bebauung südlich des Friedrichsgaber Weges eingeplant worden. Im Rahmen der Detailplanung muß berücksichtigt werden, daß sauberes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert wird. Der vormals vorgesehene Standort eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des südlichen Moorbek-Parks konnte aufgrund technischer Probleme nicht beibehalten werden.

Als Alternative ist die Verlegung des Regenrückhaltebecken-Standortes in das Gebiet westlich der Oadby and Wigston Straße vorgesehen.

Zur Erhaltung der hohen Grundwasserstände im Einzugsbereich der Moorbek-Niederung und der bachbegleitenden Vegetation soll das Bachbett nicht vertieft oder anderweitig verändert werden. Insbesondere der besonders wertvolle Birkenbruch und die Feucht- bzw. Streuwiesen innerhalb des südlichen Moorbek-Parkbereiches sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sollen vorhandene Knicks erhalten bleiben, Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ausgeschlossen, alle sauberen Oberflächenwässer versickert bzw. über Gräben und Teiche der natürlichen Vorflut zugeführt werden.

Die vorhandenen Gehölze und großkronigen Bäume sind zu erhalten, abgesehen von dem Wäldchen nördlich der Rathausallee.

Weitere Details Aussagen sind dem Grünordnungsplan zum Rahmenplan '90 - '92 zu entnehmen (siehe Anhang).

Die Planzeichnung **Gestaltungs- und Grünkonzept** zeigt den räumlichen Zusammenhang aller Gebiete.

Durch die detaillierte Darstellung sind die unterschiedlichsten Wohnformen und Quartiere ablesbar. Zur Unterscheidung der einzelnen Flächen sind die privaten Flächen in der Darstellung weiß gelassen und die öffentlichen Grünflächen farbig gekennzeichnet. Hierdurch verdeutlicht sich das Planungsziel der intensiven Durchgrünung im Zusammenhang.

Die Gebäude sind nach Bestand und Planung farblich unterschieden. Somit trifft dieser Plan gleichzeitig Aussagen zum Realisierungsstand des gesamten Entwicklungsbereiches.

Die Baukörperdarstellung ist dabei als Vorschlag zu verstehen, der durch den Entwurfsprozeß in den Bebauungsplänen noch Änderungen und Konkretisierungen erfahren wird.

Die dargestellten Verkehrsflächen sind unterschieden in Fahrbahnen für die Haupteerschließung sowie Rad- und Gehwege, verkehrsberuhigte Bereiche, öffentliche und private Nebenerschließungen und Plätze.

Durch diese Darstellung werden die unterschiedlichen Gebietsstrukturen zusätzlich verdeutlicht.

Um den realen Zusammenhang zwischen dem Entwicklungsbereich und den angrenzenden außerhalb liegenden Gebieten darzustellen, wurden die Gebäude und Straßen hier ebenfalls farblich gekennzeichnet.

Durch seine Darstellungsart ist dieser Plan als Hauptplan wegen seiner guten Lesbarkeit auch für Laien am besten geeignet, bei Bürgerbeteiligungen und Abstimmungsgesprächen verwendet zu werden.

3.3 Verkehrskonzept

Das Straßenverkehrssystem in Norderstedt-Mitte wird als sogenanntes Leitersystem beschrieben.

Zwischen den beiden in nord-süd Richtung verlaufenden Hauptstraßen der Ulzburger Straße im Osten und der Oadby- und Wigsten Straße im Westen spannen sich in ost-west Richtung verlaufende Querstraßen. Dieses sind die Waldstraße, die Rathausallee und der Buchenweg.

Die Rathausallee übernimmt dabei die Hauptquerserschließung und bildet das Rückgrad nicht nur des Verkehrssystems sondern von ganz Norderstedt-Mitte.

Die Waldstraße und der Buchenweg sind bedingt durch ihrer Profilgestaltung nicht in der Lage, den Querverkehr aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Buchenweg, der nach dem Ausbau der südlichen Entwicklungsflächen von Norderstedt-Mitte dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gerecht werden kann.

Daher werden für den Buchenweg zur Zeit Planungsalternativen untersucht.

Der Buchenweg mit den im Süden angrenzenden Flächen wird aus dieser Rahmenplanfortschreibung herausgenommen.

Neben diesen Hauptverkehrsachsen spannen sich verschiedene Hauptwohnsammelstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche, die der Erschließung der einzelnen Wohnquartiere dienen.

Die wichtigsten Hauptwohnsammelstraßen sind der Friedrichsgaber Weg sowie die Heidbergstraße.

Letztere ist bedingt durch den U-Bahnbau noch nicht an die Rathausallee im Norden angebunden und die verlängerte Führung an den Buchenweg ist durch die dort noch nicht entstandenen Baugebiete noch nicht vollzogen.

Die Wohnsammelstraßen werden als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, die übrigen Erschließungsstraßen sind schon zum größten Teil als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und in den noch nicht entstandenen Gebieten als solche geplant.

Es ist in Norderstedt-Mitte, in den bereits realisierten Gebieten darauf geachtet worden, daß ausreichend Rad- und Fußwege verkehrsabgesetzt, d.h. insbesondere durch die öffentlichen Parks, geführt werden.

Dies gilt auch für die südlichen, in Planung befindlichen Entwicklungsbereiche.

Durch dieses System von Rad- und Fußwegen ist von fast allen Wohngebieten aus der zentrale Bereich optimal angebunden.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Bau der U-Bahn bis Norderstedt-Mitte erheblich verbessert.

Von diesem Bahnhof aus verläuft dann auch die AKN weiter in Richtung Norden. Im direkten Bahnhofsbereich entstehen Park+Ride-Plätze und Fahrradunterstellmöglichkeiten.

Dieser Bereich wird zur wichtigsten Drehscheibe für den Pendlerverkehr.

Der zentrale Omnibusbahnhof wird über den U-Bahnhof entstehen, so daß hier ein Umsteigen auf die verschiedenen Systeme des ÖPNV ermöglicht wird.

Die Planzeichnung **Verkehrskonzept** stellt das abgestufte Straßensystem farblich dar.

Es werden die verschiedenen Straßenverkehrsfunktionen und Arten aufgezeigt, wobei in diesem Maßstab darauf verzichtet wird, die parallel verlaufenden Geh- und Radwege gesondert auszuweisen.

Dargestellt werden jedoch die verkehrsabgesetzten Fuß- und Radwege. Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze werden bis auf die Großparkplätze entlang der Rathausallee nicht gesondert ausgewiesen.

Es bleibt den Bauleitplänen bzw. den Erschließungsplanungen für Teilbereiche vorbehalten, den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum nachzuweisen.

Die privaten Stellplätze, die in der Regel auf den Grundstücken untergebracht werden, sind für die Geschosßbauten bereits weitgehend in Tiefgaragen untergebracht. Hiervon ist auch zukünftig bei der Weiterentwicklung der Bebauungspläne auszugehen.

3.4 Durchführungs- und Arbeitsplan

Da Norderstedt-Mitte bis auf die südlichen Entwicklungsbereiche bereits weitgehend realisiert ist, kann der bei Rahmenplanungen sonst übliche **Durchführungsplan** keine neuen Erkenntnisse aufzeigen.

Dennoch wird dieser Plan als sogenannter Arbeitsplan zur Rahmenplanfortschreibung erstellt.

Dieser Plan zeigt durch die schwarz angelegten Gebäude die bereits realisierten Bereiche und verdeutlicht somit den Entwicklungsfortschritt des Gesamtgebietes mit Stand vom Februar 1994.

Dargestellt als bestehende Gebäude sind auch die Bauvorhaben, die durch eine erteilte Baugenehmigung bereits in der Realisierungsphase sind.

Der gesamte Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte ist mit Bebauungsplänen abgedeckt. Zur Übersicht und im Sinne des o.g. Arbeitsplanes sind die einzelnen Geltungsbereiche der Bebauungspläne in diesen Plan eingetragen worden.

Dieser Plan wird durch die Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte ständig auf dem neuesten Stand gehalten.

4.0 Planung der Einzelbereiche

Zur einfacheren Beschreibung der unterschiedlichen Bereiche wurde der südliche Entwicklungsbereich in Unterbereiche gegliedert.
Die Grenzen entsprechen bestehenden, bzw. geplanten Bebauungsplänen.

Die Unterbereiche sind mit römischen Ziffern benannt und in einem Übersichtsplan dargestellt.

4.1 Bereich I (B-Plan 171 Südost)
umschlossen von Rathausallee - bestehendem Geschoßwohnungsbau - Helgolandstraße - Friedrichsgaber Weg.

Als Änderung gegenüber der Rahmenplanung '86 ist der Geschoßwohnungsbau an der Kreuzung Rathausallee/Friedrichsgaber Weg in seiner Westflanke verlängert worden. Dem gegenüber an der Rathausallee endenden Park ist so eine eindeutige Raumgrenze gegenübergestellt.

Die zuvor unmotiviert im Zick-Zack verlaufende Fußgängerallee, als Verlängerung des Parks nach Süden über die Rathausallee hinweg, ist verlegt worden. Sie führt nun parallel zum Lüdemannschen Park nach Norden in die Verlängerung der Straße "In der großen Heide".
Mit der starken Durchgrünung bildet die Allee ein vermittelndes Element zwischen den beiden grünen Parkbereichen.

4.2 Bereich II (B-Plan 158 Nordost u. B-Plan 159 West)
umschlossen von Rathausallee - Moorbektal - Amtsgericht - Norderstraße - bestehende Einzelhausbebauung.

Die wesentliche Änderung in diesem Bereich ist die städtische Bebauung straßenbegleitend auf der nördlichen Seite zur Rathausallee.

Das bestehende "Stadtwäldchen" kann die Aufgabe einer räumlichen Einfassung der Hauptstraße des Zentrums nicht erfüllen.

Die westliche Ecke Rathausallee/Zum Amtsgericht ist als Standort für das Arbeitsamt vorgesehen.

Die Gebäude werden als dreigeschossige Baukörper mit Tiefgarage ausgebildet. Die Erschließung der Gebäude geschieht ausschließlich von der Rathausallee aus.

Die Norderstraße liegt außerhalb des Entwicklungsbereiches und soll in ihrem Charakter und ihrer Funktion erhalten werden. Sie wird über begrünte Fußwege mit dem neuen Gehweg nördlich der Rathausallee verbunden sein.

4.3 Bereich III (B-Plan 175 West)
umschlossen von Oadby-and-Wigston-Straße - Rantzauer Forstweg - Friedrichsgaber Weg - Helene-Weber-Straße - Helgolandstraße.

Die Konzeption der Erschließung ist in dieser Fortschreibung vereinfacht worden. Der bisherige Frieda-Nadig-Stieg ist nun in eine private Stichstraße zu den Doppelhausgrundstücken umgewidmet worden.

Der Helene-Wessel-Ring hat keine Verbindung mehr zum Bertha-von-Suttner-Stieg.

Die Zielsetzung einer Verdichtung der Bebauung zu den Sammel- bzw. Tempo-30-Straßen hin, ist betont worden.

An der Ecke Rantzauer Forstweg/Friedrichsgaber Weg ist ein Geschößwohnungsbaukörper geplant und parallel zur Helene Weber-Straße sind Reihenhäuser ausgewiesen.

Im "inneren Bereich" sind Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen.

Ein Fußweg parallel zum Lärmschutzwall entlang der Oadby-and-Wigston-Straße erschließt das Gebiet fußläufig und bildet einen Teil der durchgehenden, eigenständigen Nord-Süd-Achse für Fußgänger.

4.4 Bereich IV (B-Plan 175 Mitte)

umschlossen von Helene-Weber-Straße - Friedrichsgaber Weg - Elisabeth-Selbert-Weg - Helgolandstraße.

Dieser Bereich um den "Lüdemannschen Park" ist generell unverändert aus der Fortschreibung '86 übernommen worden, jedoch wurden die bereits realisierten Ökologischen Wohnungsbauprojekte in den Plan übernommen.

Einzige Änderung ist die Umwandlung der beiden Reihenhauszeilen in der Helgolandstraße in zwei dreigeschossige Wohnungsbauten, als Tor zum Park.

Eine allgemeine Durchfahrtmöglichkeit durch die Helgolandstraße bleibt für den Fahrverkehr in diesem Bereich der Helgolandstraße weiterhin ausgeschlossen.

4.5 Bereich V (B-Plan 175 Ost)

umschlossen von Elisabeth-Selbert-Weg - Friedrichsgaber Weg - Helgolandstraße.

Gegenüber der Rahmenplanfortschreibung '86 ist die Dichte der Bebauung im wesentlichen nicht verändert worden. Einige Bereiche der Reihenhäuserbebauung nördlich des Rosa-Luxemburg-Weges und im Bereich zwischen dem Rosa-Luxemburg-Weg und dem Friedrichsgaber Weg sind die Reihenhäuserzeilen in ihrer Achse um 90° gedreht worden.

Durch die veränderte Ausrichtung der Gebäude können größere Grundstückstiefen und eine bessere Besonnung die Wohnqualität steigern.

Die Erschließung vom Rosa-Luxemburg-Weg aus, ermöglicht den Knick westlich des Friedrichsgaber Weges vor Störungen durch Hauszufahrten zu schützen.

Im "Haus Paschen" am Friedrichsgaber Weg soll eine Kindertagesstätte zur Versorgung von Norderstedt-Mitte, für den Bereich südlich der Rathausallee eingerichtet werden.

4.6 Bereich VI (B-Plan 173 West)

umschlossen von Oadby-and-Wigston-Straße - Friedrichsgaber Weg - Rantzauer Forstweg.

Südlich des verlegten Rantzauer Forstweges soll straßenbegleitend Geschößwohnungsbau entstehen.

Auch in diesem Bereich wird die Bebauung verdichtet.

Der alte Redder des Rantzauer Forstweges wird durch eine Straßenverlegung nach Süden geschützt. Der Straßenraum wird durch zweigeschossigen Wohnungsbau begrenzt.

Zur Ausbildung einer verkehrstechnisch funktionierenden Kreuzung muß der Rantzauer Forstweg auch westlich der Oadby-and-Wigston-Straße nach Süden verlegt werden. Die Erschließung der Dreiecksfläche zwischen der Oadby-and-Wigston-Straße und dem Friedrichsgaber Weg ist in seiner Struktur übernommen worden. Alle Grundstücke werden von "innen her" erschlossen, so daß der bestehende Knick entlang des Friedrichsgaber Weges durch Hauszufahrten nicht gestört werden muß.

Im südlichen Dreieck zwischen der Oadby- und Wigston Straße und dem Friedrichsgaber Weg ist eine weitere Kindertagesstätte zur Versorgung des südlichen Planungsbereiches vorgesehen. Entlang des Lärmschutzwalles verläuft ein Fußweg, der die große fußläufige Nord-Süd-Achse fortführt.

Für die Bereiche VII bis XII ergaben sich in Bezug auf den Bebauungsrand zur Moorbek-Niederung zum Teil erhebliche Veränderungen gegenüber der letzten Rahmenplan-Fortschreibung '86.

Es war zu vermuten, daß die neueste Ermittlung der Grundwasserstände zu Veränderungen am nördlichen Rand der Bebauung zum Moorbek-Park führen werden.

Die Bestandsaufnahme in der Moorbek-Niederung ergab dagegen kaum eine veränderte Bereichsabgrenzung des schützenswerten Bruchgeländes und des Streuwiesenbereiches (Feuchtwiesen) gegenüber der geplanten Bebauung im Norden.

Jedoch wurden im südlich der Moorbek gelegenen Bereich so hohe Grundwasserstände gemessen, daß es hier zu "Verlusten" an Nettobauland gekommen ist. Der Schutz betrifft den Grundwasserstand, der durch keinerlei bauliche Eingriffe verändert werden darf.

Das heißt, die vorgefundene Grenze des Grundwasserstandes von 1,3 m unter Flur, stellt den von jeglicher baulicher Maßnahme freizuhaltenden Bereich dar.

Im Ergebnis sind bei Grundwasserständen unterhalb von 1,30 m unter Terrain nur nichtunterkellerte Gebäude möglich und unterkellerte Gebäude ab einem Grundwasserstand von 2,50 m unter Terrain und mehr.

Hierbei ist ein Wassersicherheitsabstand von 0,50 m berücksichtigt worden.

Die Bauflächenbilanz fiel damit gegenüber Fassung des Vorentwurfes mit ca. 9.000 m Nettobauland geringer aus.

Insgesamt verringert sich das Nettobauland im Vergleich zur Fortschreibung '86 aber nur um ca. 3.400 m.

Diese Flächenangaben sind nur als Größenordnung zur Einschätzung der Tendenz der Entwicklung und nicht als absolute Werte zu nehmen. (siehe Tabelle 1)

Trotz der geringfügigen Verringerung des Nettobaulandes werden wegen der höheren baulichen Verdichtung ca. 259 Wohneinheiten, mehr als 1986 geplant, entstehen.

Das entspricht einer zusätzlichen Bevölkerungszunahme von rund 800 Einwohnern.

4.7 Bereich VII (B-Plan 177)

umschlossen von Friedrichsgaber Weg - der bestehenden Bebauung des Franz-Schreck-Weges - Moorbek-Park - Feuerwehr-Museum.

Dieser Planungsbereich erfuhr in der Rahmenplan-Fortschreibung '90/92 die tiefgreifendsten Veränderungen. Die bisher als durchgehend geplante Erschließungsstraße, in Verlängerung des Buckhörner Moores, ist abgehängt worden.

Die städtebauliche Begründung ist die Steigerung der Wohnqualität durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs und Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich.

Die öffentliche Grünfläche wird ökologisch aufgewertet. Die Verbindung der beiden Grünzüge "Lüdemannscher Park" und "Moorbek-Park" ist eindeutig hergestellt.

Die wertvollen Biotope werden durch die Rücknahme der Bebauung geschützt und erhalten. In der Bauleitplanung sind diese Biotope als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen, bzw. festzusetzen.

Als Bebauung sind hier im "Innenbereich" Einzelhäuser geplant. Entlang des Friedrichsgaber Weges werden Geschoßwohnungsbau und Reihenhäuser entstehen.

Die beiden bestehenden Einzelhäuser südlich des Feuerwehrmuseums sind zugunsten eines Stadtarchivs in Verbindung mit einem Heimatmuseum überplant worden.

Die Nähe zum bestehenden Feuerwehrmuseum prädestiniert diesen Standort für diese Nutzung.

4.8 Bereich VIII (B-Plan 176)

umschlossen von Friedrichsgaber Weg - Verlängerung des Buckhörner Moores - Achternkamp.

Die Fortführung der Gebäudestruktur aus dem Projekt "ökologisch orientierter Geschoßwohnungsbau" nördlich des Friedrichsgaber Weges weiter nach Süden, führt zu einer Verdichtung der Bebauung.

Zum Lüdemannschen Park hin werden Wohngebäude mit 2 - 3 Geschossen entlang des "neuen" abknickenden Buckhörner Moores entstehen.

Für die Fläche zwischen dem Friedrichsgaber Weg, dem Achternkamp und der Verlängerung des Buckhörner Moores ist eine neue Bebauungsstruktur dargestellt worden.

Als Bebauung sind hier Mehrfamilien-Stadt villen mit 2 - 3 Geschossen auf quadratischem Grundriß gedacht, die in einem durchgrün ten Park liegen. Dieser Gebäudetyp stellt für Norderstedt-Mitte eine neue Form der Bebauung dar. Jedes Gebäude wird über einen lichten Innenhof erschlossen. Die Wohnungen können in vielfältiger Weise geschnitten sein; entweder als Maisonette- oder als Geschoßwohnungen.

Die heutige Fahrverbindung über das Buckhörner Moor zum Buchenweg soll nur noch als Radfahrer- und Fußgänger verbindung der Baugebiete beidseitig des Parks genutzt werden.

4.9 Bereich IX (B-Plan 176)

umschlossen von Buckhörner Moor - Moorbek-Park - der Bebauung Deichgrafenweg.

Der Entwurf einer neuen Erschließungsstraße als Einhang zum Buckhörner Moor führt in diesem Bereich zu einer klaren städtebaulichen Konzeption. Das bestehende Wäldchen soll als "grüne Brücke" zur Moorbek-Niederung erhalten werden.

Das Gebiet ist mit Einzel- und Doppelhäusern beplant. Im Süden ist ein möglicher Standort für eine neue Kindertagesstätte, zum Grün des Moorbek-Parks hin orientiert, ausgewiesen.

4.10 Bereich X (B-Plan 174 West)

umschlossen vom Buchenweg - der verlängerten Heidbergstraße - Moorbek-Park - bestehende Einzelhausbebauung am Buchenweg.

Das Erschließungskonzept der Fortschreibung '85 mußte verändert werden, da nach der Grundwasser-Bestandsaufnahme die Bebauungsgrenze erheblich nach Süden verschoben werden mußte.

Die geplante Einzelhausbebauung östlich der großkronigen Eichenreihe ist ganz entfallen.

Hier ist nun eine straßenbegleitende Reihenhauszeile vorgesehen.

4.11 Bereich XI (B-Plan 174 Ost)

umschlossen von verlängerter Heidbergstraße - Buchenweg - bestehender Geschoß- und Reihenhausbebauung zwischen Buchenweg und Im Grunde.

Planerischer Leitgedanke ist hier die Aufnahme und Fortführung der bestehenden Geschoßwohnungs- und Reihenhaus-Bebauung östlich dieses Bereiches. Das bedeutet, straßenbegleitend zum Buchenweg Wohnungsbau mit 3 Geschossen in ähnlicher Bauart zu der bestehenden und Fortführen der Reihenhauszeilen als Auffächerung im Radius der abknickenden, verlängerten Heidbergstraße (heute "Im Grunde").

So entsteht hier eine erhebliche Verdichtung der Bebauung gegenüber der Rahmenplan-Fortschreibung '86.

4.12 Bereich XII (B-Plan 174 Nord)

umschlossen von der heutigen Straße Im Grunde - Buckhörner Moor - Moorbek-Park.

In diesem Bereich bringt der Entwurf außer des Verzichtes auf eine Bebauung in den rückwertigen Bereichen zum Moorbek-Park hin keine wesentlichen Änderungen gegenüber den bisherigen Planungsabsichten.

4.13 Bereich XIII (B-Plan 157)

umschlossen von Bahntrasse - Buchenweg - Ulzburger Straße - Heidbergstraße.

Das bestehende Gebäude der Firma Schülke + Mayr sowie die Bauplanung eines Medical-Centers wurden übernommen.

Wesentliche Planungszielsetzung ist die zwingend straßenbegleitende Ausrichtung der Baukörper zur Ulzburger Straße hin.

Die Erschließung erfolgt im Westen der Gebäude. Parallel zur Bahntrasse führen jeweils von Norden (Anschluß Heidbergstraße) und Süden (Anschluß Buchenweg) Stichstraßen in diese Kerngebiete (tertiärer Sektor).

Eine durchgängige Verbindung von der Heidbergstraße zum Buchenweg wird durch Erhaltung des dichten Eichenbestandes (früher Rüsternweg) ausgeschlossen.

In Verlängerung des Rüsternwegs überquert eine Fußgängerbrücke die Bahntrasse, bindet an den Wanderweg an, und führt zwischen dem alten Baumbestand zur Ulzburger Straße. Der parallel zur Bahntrasse verlaufende Rad- und Wanderweg, ist ein Teil des geplanten Haupt-Rad- und Wanderweges nach Garstedt.

4.14 Bereich XIV (B-Plan 159)

Dieser Bereich umfaßt die gesamte Bahnhofsanlage.

Hier wird das Ergebnis des Wettbewerbs in seiner neuesten Fassung übernommen.

Wesentliche Veränderung gegenüber der bisherigen Planung ist die bauliche Aufwertung des Bahnhofkomplexes durch zusätzliche 3 - 4 geschossige Geschäftshäuser und die Abdeckung der Gleisanlagen zwischen Bahnhof und Heidbergstraße.

Die U-förmige Anordnung der Gebäude um den südlichen Bereich des Bahnhofes herum bilden für den wichtigen Verkehrsknotenpunkt des Zentrums eine städtebaulich angemessene Räumlichkeit.

Hier endet dann die aus Hamburg kommende U-Bahnlinie U1 und findet der Übergang zur AKN statt.

In der Ebene darüber, zu ebener Erde, liegt der zentrale Omnibusbahnhof.

4.15 Bereich XV (B-Plan 178)

umschlossen von Oadby-and-Wigston-Straße - Sytkuhlen - Rantzauer Forstweg (Sport- und Freizeitpark).

Diese Fläche ist in der Planung konkretisiert und fortgeschrieben worden.

Der geplante Sport- und Freizeitpark bildet einen wichtigen Baustein im gesamten Konzept von Norderstedt-Mitte, da er die dringend notwendigen Ergänzungen hinsichtlich Erholung, Spiel, Sport und Kommunikation bieten wird, die weder in den relativ schmalen Grünzügen innerhalb der Wohnbebauung, noch in der benachbarten freien Landschaft möglich sind.

Die Grünzüge sind in ihrer Funktion und Gestaltung auf den Sport- und Freizeitpark ausgerichtet und bilden mit ihm zusammen das Gerüst des grünen Leitsystems für Norderstedt-Mitte.

Auf einer Fläche von rund 20 ha am Westrand von Norderstedt-Mitte wird auf ökologisch unempfindlichem Gelände rund um eine Altlast ein Familienpark entstehen, der die im neuen Stadtteil dringend benötigte Versorgung mit größeren Spiel-, Sport- und Sozialeinrichtungen vor der Kulisse einer Parklandschaft bereitstellen soll.

5.0 Städtebauliche Daten

5.1 Flächenbilanz Nettobauland (Tabelle 1)

Die Nettobaulandflächen, ohne Straßenverkehrsflächen und Zuwegungen, sind mit Hilfe eines "Planimeters" auf den zur Verfügung stehenden Lichtpausen der Rahmenplan-Fortschreibung '86 und des letzten Standes der Rahmenplan-Fortschreibung '92 ermittelt worden.

Dabei wird für das Planimeter aufgrund der Erfahrung und dem vorliegenden Maßstab (M 1 : 2.000) ein Fehler von ca 15% angenommen.

Die Werte stellen also als vergleichbare Größen die Tendenz der Veränderungen dar, sind jedoch nicht als absolute Flächenmaße verwendbar.

Außerdem werden mit den Bereichen nur die Flächen erfaßt, die sich gegenüber 1986 geändert haben. (Tabellenwerte in qm)

Gebiet	Rahmenplan '85 - '86	Rahmenplan '90 - '92	Differenz
I	19600	20100	500
II	2800	9200	6400
III	38000	38800	800
IV	28000	28000	0
V	39500	38000	-1500
VI	24000	23000	-1000
VII	21400	16500	-4900
VIII	18400	23900	5500
IX	20300	21500	1200
X	27800	24400	-3400
XI	16800	15800	-1000
XII	11300	5300	-6000
Gesamtdifferenz			-3400

5.2 Wohneinheitenbilanz (Tabelle 2)

Vergleich Fortschreibung '86 zu '92, der noch nicht bebauten Gebiete.
Für den Geschößwohnungsbau wurden Haustiefen von 12 m und 100 qm
BGF pro Wohnung zur Berechnung angesetzt.

		RP - '85/86	RP - '90/92		
	TYP	WE	WE	Differ. Typ	Differ. Ges.
Bereich I	G III	180	201	21	
B-Plan 171	R	0	0	0	
Südost	D/E	0	0	0	
					21
Bereich II	G III	25	45	20	
B-Plan 158	R	0	0	0	
B-Plan 159	D/E	0	0	0	
					20
Bereich III	G II	16	56	40	
B-Plan 175	R	61	52	-9	
West	D/E	57	40	-17	
					14
Bereich IV	G II	169	205	36	
B-Plan 175	R	13	0	-13	
Mitte	D/E	0	0	0	
					23
Bereich V	G	0	0	0	
B-Plan 175	R	91	161	70	
Ost	D/E	35	11	-24	
					46
Bereich VI	G II	0	34	34	
B-Plan 173	R	0	32	32	
West	D/E	54	15	-39	
					27
Bereich VII	G II	0	12	12	
B-Plan 177	R	0	9	9	
West	D/E	50	23	-27	
					-6
Bereich VIII	G II	0	125	125	
B-Plan 176	R	0	0	0	
	D/E	41	0	-41	
					84
Bereich IX	G	0	0	0	
B-Plan 176	R	0	14	14	
	D/E	39	30	-9	
					5
Bereich X	G	0	0	0	
B-Plan 174	R	0	28	28	
West	D/E	52	20	-32	
					-4
Bereich XI	G III	0	58	58	
B-Plan 174	R	10	33	23	
Ost	D/E	50	0	-50	
					31
Bereich XII	G	0	0	0	
B-Plan 174	R	0	0	0	
Nord	D/E	16	14	-2	
					-2
Summe Gesamtveränderung					259
Typengegenüberstellung Gesamtsummen					
	G	390	736	346	40,7%
	R	175	329	154	18,2%
	D/E	394	153	-241	41,1%
		959	1218	259	60,4%
					27,0%
					12,6%

G = Geschöß-
wohnungsbau
R = Reihenhäuser
D = Doppelhäuser
E = Einzelhäuser
II = zweigeschossig

Übersicht über die Bereiche I - XV (ohne Maßstab)
zu Text 4.0 Planungen der Einzelbereiche

